

KS/2011/836-47



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

MÖLLE 15:10 , I MÖLLE

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING
2014-01-13



**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	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	7
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	8
RIKSINTRESSEN	8
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
OMRÅDET IDAG	12
OMRÅDETS HISTORIA	12
LANDSKAPSBILD	13
BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ	14
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	14
TRAFIK	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
HÄLSA, SÄKERHET	16
PLANFÖRSLAG	18
SAMMANFATTNING	18
FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE	18
FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR	19
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR	20
EKONOMISKA FRÅGOR	20
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	21
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	21
MILJÖKONSEKVENSER	21
EKONOMISKA KONSEKVENSER	23



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 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 (i A3 format) med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

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:

Gustav Johnsson, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef

Pär Ragvald, exploateringsingenjör

Lars Nilsson, trafikplanerare

Joachim Runesson, VA-ingenjör

Maria Fänge, miljöinspektör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ansökan om planändring inkom 2011-12-21 och planuppdraget är att anpassa planen efter dagens behov och situation. Detaljplanens syfte är att utöver gällande bestämmelser även möjliggöra boende i en del av byggnaden på fastigheten. Den nya detaljplanen kommer delvis förnya detaljplanen 1284-P172 från 1996-04-25.

Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra kontor, småindustri och bostad inom samma byggnad.

Planförslaget innefattar:

- Ändrad markanvändning för att tillåta även bostadsändamål på en del av fastigheten.
- Ändrad markanvändning för att tillåta bebyggelse för garage och uthus i de västra delarna av fastigheten.

BAKGRUND, PLANBESKED

Den 19 december 2011 inkom en ansökan om planändring för fastigheten Mölle 15:10. Ärendet har behandlats i en planutredning som resulterade i ett positivt planbesked. Planavdelningen fick uppdraget av Kommunstyrelsen att genomföra planprocess för fastigheten Mölle 15:10. Beslutanderätten i ärendet delegerades till Byggnadsnämnden enligt beslut § 76 i Kommunstyrelsen 2012-04-03.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med enkelt planförfarande dvs. granskning utgår.



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

PLANPROGRAM

Detaljplanen föregås av ett program som generellt beskriver förutsättningarna för fastigheten. Samrådsförslaget för planprogrammet har skickats ut till sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar och som ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för kommande planförslag och beaktas inför respektive plansamråd.

Planprogram för Mölle har upprättats den 2012-09-04 som underlag för bland annat aktuell detaljplan och programsamråd hölls mellan 2012-05-16 till 2012-06-16. Synpunkter som inkom under samrådet har sammanfattas och besvarats i samrådsredogörelsen för planprogrammet.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i byggnadsnämnden 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. Planprocessen genomförs med enkelt planförfarande vilket innebär att planen efter genomfört samråd och eventuella revideringar går till antagande.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till planutskottet 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 vid korsningen Krapperupsvägen-Mölle Hamnallé. Mölle ligger i Höganäs kommuns nordvästra delar invid Kullabergs sydsluttning.



Orienteringskartor, planområdet i kommunen och i Mölle.

Planområdet omfattar fastigheten Mölle 15:10 som är 1611 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Mölle 15:10 som har en fastighetsägare.



Aktuell fastighet som ingår i planområdet, Mölle 15:10, samt angränsande fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25 och aktualitetsförklarades 2008-12-15. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen framgår bland annat, som berör aktuellt planområde:

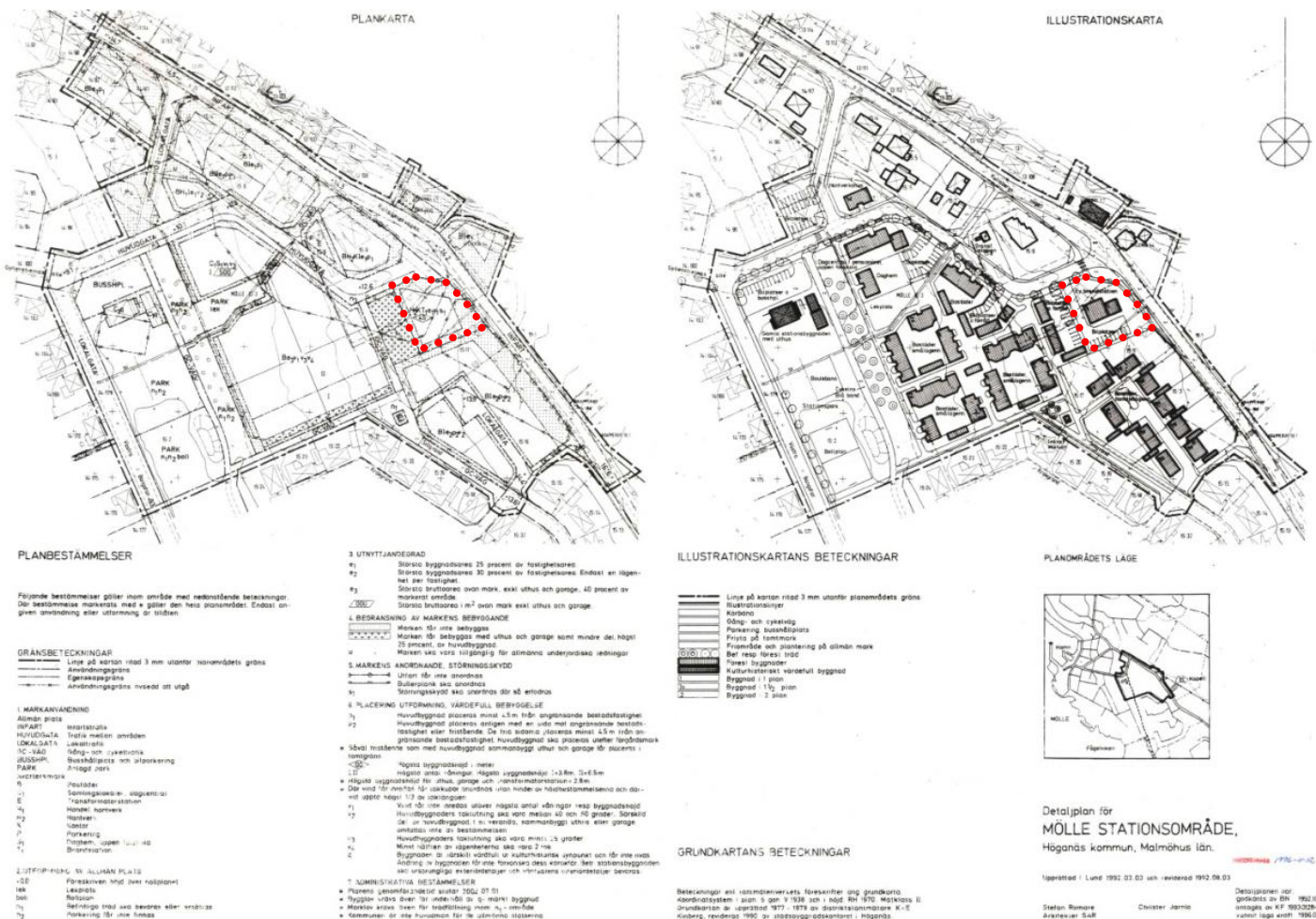
- att området används för befintlig tätortsbebyggelse.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN FÖR OMRÅDET GÄLLANDE DETALJPLAN 1284-P172

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området kan användas till hantverk, kontor, brandstation.
- att största exploateringsgrad är 25% av fastighetsarea.
- att vind inte får inredas utöver högsta antal våningar respektive byggnadshöjd.
- att störningsskydd ska anordnas där så erfordras.

Gällande detaljplan 1284-P172 kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.



Gällande detaljplan med aktuellt planområde markerat i rött.

PROGRAM

Planprogram för Mölle, har godkänts av kommunstyrelsen 2012-10-02, § 178 och omfattar aktuellt planområde. Ett program är inte juridiskt bindande. I programmet sägs bland annat, som delvis berör aktuellt planområde:

- att säkerheten ska ökas genom ett strukturerat trafikflöde.
- att kulturmiljön, karaktären och naturvärdena ska bevaras.

Se planprogrammet för vidare information.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG**PARKERINGSPOLICY**

Parkering för bostadsändamål och för verksamheter ska lösas inom aktuell fastighet.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan baserat på behovsbedömning utförd 2013-. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

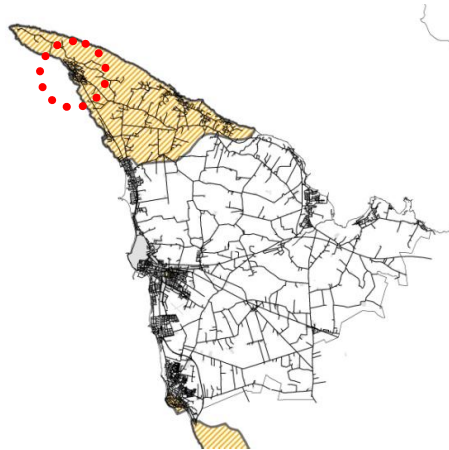
RIKSINTRESSEN**KULTURMILJÖVÄRDEN**

Planområdet ligger inom område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

KULLABERG

Området Kullaberg (M1) omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, som ligger över planområdet. 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 belägna, 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.”



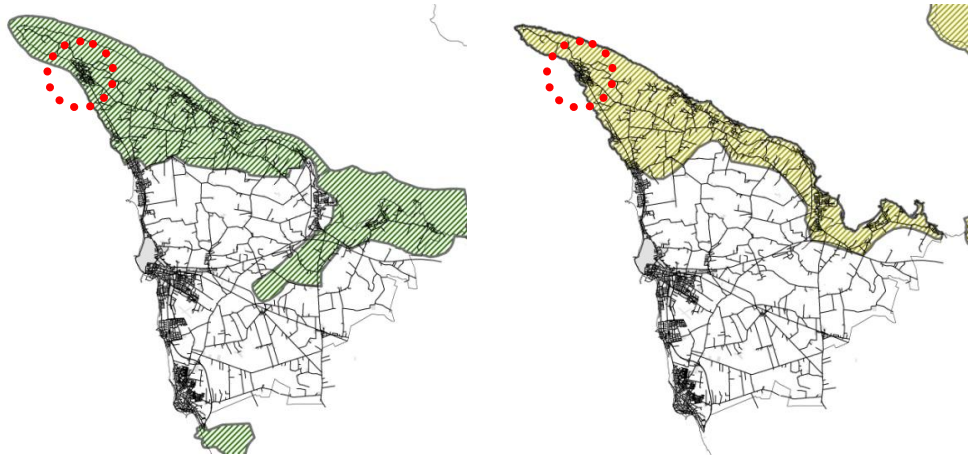
Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljö.

ÖVRIGA RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö, naturvård, rörligt friluftsliv och turism eller friluftsliv och fritidsfiske.

NATURVÅRD SAMT FRILUFTSLIV OCH TURISM

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

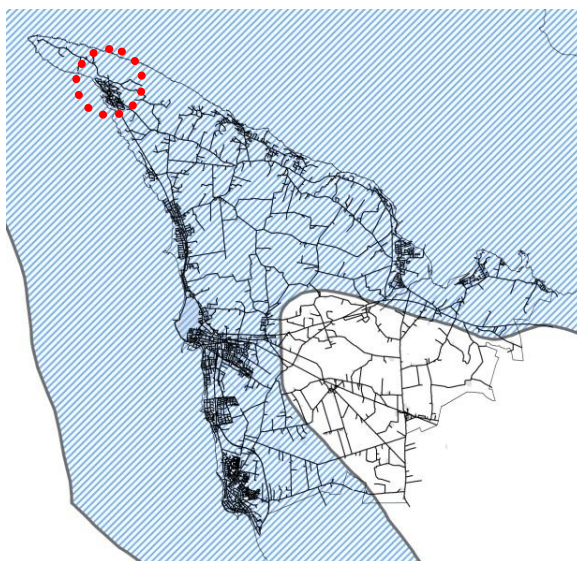


Planområdet i förhållande till riksintresse naturvård (tv) respektive till riksintresse friluftsliv och turism (th).

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 florin 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 högexploaterad kustzon.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet ligger inom till bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen 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 präglad 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. Fjälastorps 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 fålad”.

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.”

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Inom planområdet finns en mindre landhöjning i väst-östlig riktning, som mest från drygt 13 till 14 m. Området längs med västra fastighetsgränsen ligger lägst. Den kraftigare landhöjningen börjar på den nordöstra sidan om Kullabergsvägen vilket kan uttydas av följande bild.

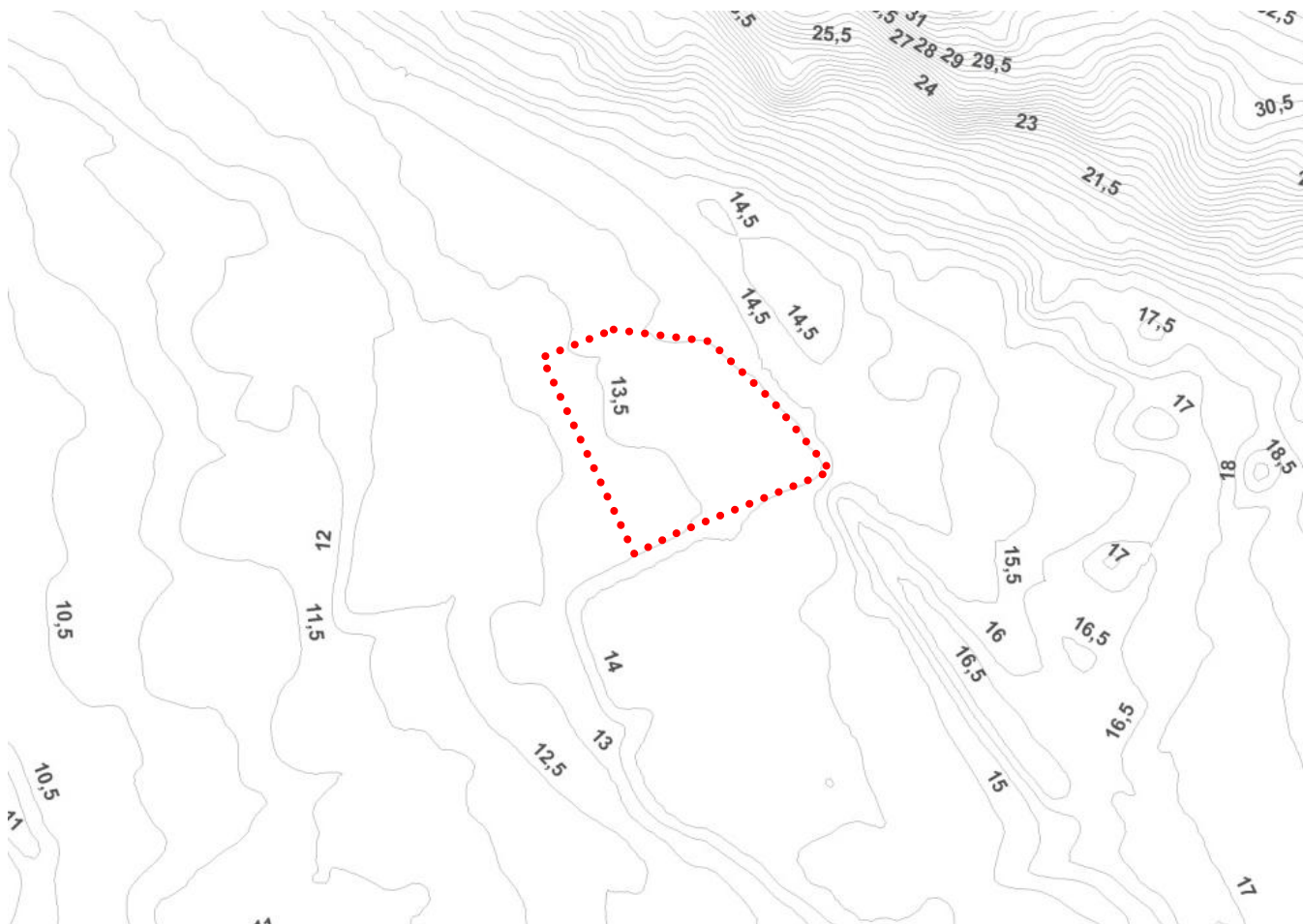


Bild som visar höjdlinjer kring aktuellt planområde som är markerat i rött. Fastigheten är relativt flack. Delar av fastigheten längs med Kullabergsvägen omgärdas av en lägre stödmur som utjämnar marklutningen.

VATTEN

Grundvattenytan uppskattas till ca 1,5-3 m under marknivån. Grundvattennivån kan variera något under året beroende på nederbörd och på grund av läget precis nedanför en brant sluttning. Grundvattenförhållanden i berggrunden har uttagsmöjligheter på ca 600-2000 l/h.

I ett större perspektiv sluttar kringliggande område brant från Kullaberg ner mot havet och hamnen vilket kan påverka vattenflöden inom planområdet, framförallt vid kraftig nederbörd. Planområdet är inte utsatt för översvämningsrisk från havsvatten vid stormar eftersom det ligger ca 13 m över havet.

GEOLOGI

Berggrunden består av kvarts-fältpatrik omvandlad bergart (gnejs, granitisk gnejs mm.). Jordlagren består av postglacial sand.

Mölle. Flertalet restauranger har öppet i hamnen under sommarsäsongen och då skapas också fler arbetstillfällen. Under sommarsäsongen finns det även möjlighet att handla livsmedel från ett mindre sortiment i hamnen.

TRAFIK

BILTRAFIK

Trafikmängden varierar mycket beroende på årstid. Under sommarsäsongen är trafiken mycket intensiv medans det under vintern är lågtrafikerat. En stor del av trafiken går förbi fastigheten Mölle 15:10 via korsningen Kullabergsvägen-Mölle Hamnallé vidare upp mot fyren eller ner mot hamnen som båda är naturliga målpunkter. Planområdet ligger intill korsningen Kullabergsvägen-Mölle Hamnallé där den största delen av trafiken till och från Mölle passerar. Korsningen utanför planområdet innefattar refug och avkörningsfält och bedöms som säker.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet innefattar inte någon gång- och cykelväg. Längs Kullabergsvägen finns ingen markerad cykelväg utan cyklister hänvisas till körbana/vägren. Gång- och cykelväg (trottoar) börjar strax innan korsningen Kullabergsvägen-Mölle Hamnallé närmast planområdet och går vidare ner mot hamnen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närheten till kollektivtrafik är god. Busshållsplats finns vid Stationshuset ca 200 m väster om planområdet med en turtäthet på 2 bussar/h under morgon (05-08) och em/kväll (16-18) och 1 buss/h övrig tid.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering finns inom planområdet om ca 8 platser med möjlighet till fler vid behov. Varumottagning kan göras på båda sidor om byggnaden. Vid ändrad markanvändning till bostadsändamål minskar parkeringsmöjligheterna något.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät. Vid ändrad markanvändning från hantverk och kontor till bostadsändamål sker inte någon nämnvärd belastningsökning av VA-nätet.

DAGVATTENHANTERING

Avrinningen från planområdet sker via självfall och dagvattenbrunnar (stuprör) som leds vidare ner mot hamnen.

AVFALL

Avfall hanteras genom kommunal hämtning och närmaste miljöstation finns vid bredvid Mölle kapell.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheten inom aktuellt planområdet är ansluten med el och fiber.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Det finns en bullerkälla i form av trafik från Kullabergsvägen och Mölle Hamnallé som vid Mölle 15:10 har hastighetsbegränsningen 30 km/h. Bulleranalyser i programmet Buller Väg II (Trivector) har utförts med mätvärden och teoretiska medeldygnslöden från Trafikverket år 2009 och medelhastighet 40 km/h. Det finns i analysen en marginal för beräknade bullernivåer med medelhastighet 40 km/h eftersom befintlig hastighetsbegränsning är 30 km/h. Befintlig nivåskillnad/bank mellan Kullabergsvägen och Mölle 15:10 har tagits med i beräkningarna men förändrar inte resultatet av analysen. Bullernivåerna beräknas till 54,3 dBA ekvivalentnivå respektive 76,6 dBA maximalnivå vid fasaden mot Kullabergsvägen. Dessa värden ska jämföras med angivna riktvärden utomhus som ligger på 55 dBA ekvivalentnivå utomhus respektive 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. I sammanhanget bör nämnas att riktvärdena inte är några krav och att det för befintlig bebyggelse generellt är svårt att tillämpa riktvärdet 55 dBA.

Bulleranalyser med trädgård och mjuk marktyp beräknas till 53,1 dBA respektive 76,6 dBA. Resultaten från analysen innebär att möjlighet för störningsskydd i eftergivligt material ska finnas och att en tyst sida för bostadsändamål (uteplats) möjliggörs väster om befintlig byggnad.

En prognostiserad trafikökning på 20 års sikt innebär för Mölle en mindre ökning än normalt eftersom det enligt gällande översiktsplan inte finns några utbyggnadsområden i Mölle och möjlig bebyggelseutveckling sker långsamt genom förtätning. En rimlig ökning på 20 års sikt bedöms till ca: 5 % vilket resulterar i bullernivåer på 54,5 dBA ekvivalentnivå och 76,6 dBA maximalnivå. Bullernivåerna är lägre om trädgård anläggs med mjuk marktyp, 53,3 dBA ekvivalentnivå och 76,6 dBA maximalnivå.

Tabell över bullernivåer vid fasad mot Kullabergsvägen utifrån årlig dygnstrafik (2660) enligt uppgifter från Trafikverket år 2009 och prognostiserad ökning på 20 års sikt med 5 %.

Trafikflöde (antal fordon, 40 km/h)	2660	2793 (5 % trafikökning på 20 år)
Ekvivalentnivå (dBA)	54,3	54,5
Maximalnivå (dBA)	76,6	76,6
Med trädgård (mjuk marktyp)		
Ekvivalentnivå (dBA)	53,1	53,3
Maximalnivå (dBA)	76,6	76,6

SIKTKRAV ENLIGT VGU

Siktkrav i befintlig korsning mellan Mölle hamnallé och Kullabergsvägen (väg 111) påverkas inte vid eventuellt anläggande av störningsskydd i eftergivligt material om 1,5 m i höjd.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Byggnaden inom planområdet används till kontor och lager. Verksamheterna är inte tillståndspliktiga och planeras fortsätta i mindre omfattning.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas av tidigare förorenad mark efter en drivmedelsstation. Marken är sanerad av SPIMFAB och uppfyller enligt rapporter kraven för KM. Bensinstationens placering är belägen närmast den del av planområdet som föreslås för småindustri, handel och kontor, se bild med gammal och ny karta överlagrade. Bostadsändamål föreslås i den del av befintlig byggnad som ligger längst ifrån tidigare markförorening. Enligt nuvarande markförhållanden föreligger inga hinder att planlägga för bostadsändamål.



Bild över dagens fastigheter och byggnader (grå och svarta) georefererade mot en tidigare karta från 1974 (byggnader med kors över) med drivmedelstationens läge nordväst och strax utanför planområdet.

VIBRATIONER

Kullabergsvägen belastas inte med stora mängder tung trafik och risk för störningar genom vibrationer är låg. Befintlig byggnad inom planområdet ligger ca 12,5 m från Kullabergsvägen vilket minskar risken för störningar genom vibrationer ytterligare.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Generellt inom Mölle leds dagvatten via Kullabergsvägen och Mölle Hamnallé ner mot hamnen. Eftersom planområdet ligger i närheten av Kullabergs södra sluttning finns det vid stora regnmängder en liten risk för tillfällig översvämning av fastigheten.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Baserat på andra undersökningar i Mölle bedöms aktuellt planområde vara lågradonmark.

▶ PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Föreslagen markanvändning inom planområdet innefattar småindustri, handel, kontor och bostadsändamål. Huvudidén med planförslaget är att tillåta även bostadsändamål på en del av fastigheten.

Planförslaget innefattar:

- Ändring av befintlig markanvändning från hantverk, kontor, brandstation till småindustri, handel, kontor och bostadsändamål tillhörande verksamhet(er). Högst 25% av fastighetsarean får bebyggas, varav högst 50% regleras för bostadsändamål.
- Möjlighet att bygga uthus och garage.
- Tillåtelse att inreda vind.
- Möjlighet att placera störningsskydd längs utfartsförbud i fastighetsgräns.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen inte påverkar övrig bebyggelse inom tätorten. Planförslaget följer även de riktlinjer som ges i planprogrammet för Mölle.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Utbredning av befintlig byggnad regleras och fastställs i föreslagen detaljplan. Byggnaden som idag är 326 m² kan i planförslaget användas för småindustri, kontor och handel samt delvis för bostadsändamål. Högst 25% av fastighetsarean får bebyggas (totalt ca 400 m²), varav högst 50% regleras för bostadsändamål. Störningsskydd möjliggörs mot Kullabergsvägen.

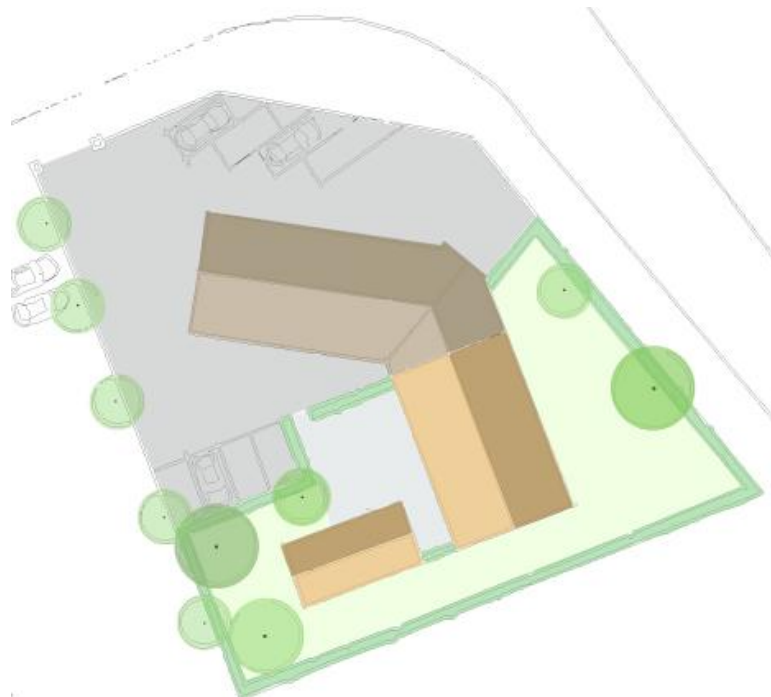


Illustration över planförslaget baserad på skisser från fastighetsägare.

KOMPLEMENTSBYGGNADER

Uthus och garage tillåts på den västra delen av aktuellt planområde och placeras lämpligen så att en så tyst sida som möjligt skapas, se illustration. Komplementsbyggnad ska vara tydligt lägre än huvudbyggnad.

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

Verksamheter kommer att bedrivas i princip samma utsträckning som tidigare men på mindre yta.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Bebyggelsen regleras till 1 våning med möjlighet att inreda vind. Utformning med möjlighet till en tyst sida på den västra delen av fastigheten med hänsyn till buller föreslås i detaljplanen. Det kommer inte att ske någon skuggbildning som påverkar intilliggande fastigheter. Störningsskydd tillåts längs planområdets östra sida som skydd mot buller från Kullabergsvägen.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR**BILTRAFIK**

Ingen ny trafik föreslås i aktuell detaljplan. Planområdet ligger intill Kullabergsvägen och Mölle hamnallé där hastighetsbegränsningen är 30km/h. Det är mest trafikerat under sommarhalvåret. Trafikmängderna bedöms i framtiden att ligga i samma intervall och fluktuera mellan sommar- och vintersäsong.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Inom planområdet finns tillräckligt med parkeringsmöjligheter. Varumottagning kan göras från båda sidor av byggnaden. Utfart begränsas till Mölle hamnallé i planområdets nordvästra del.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Inga förändringar i vatten och avlopp är nödvändiga, befintliga ledningar kommer att användas. Vid eventuell framtida avstyckning kommer en ny VA -anslutning behövas.

DAGVATTENHANTERING

Fastigheten är helt hårdgjort med asfalt och avvattnas delvis genom brunnar vid stuprör och delvis genom självfall västerut mot närliggande fastigheter. Vid ändrad markanvändning bör gräsmatta/trädgård anläggas för att på ett tillfredställande sätt kunna ta hand om fastighetens dagvatten. Avvattning måste lösas inom varje fastighet.

RIKTLINJER FÖR DAGVATTENHANTERING, UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

En väl-dränerad infiltrationsyta (gräs eller motsvarande) som är ca 300 m² eller större och placerad vid planområdets lågpunkt (västra, och södra delen) bedöms räcka för att ta hand om fastighetens dagvatten.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Avfall hanteras genom kommunal hämtning. Närmaste återvinningsstation finns bredvid Mölle kapell ca 100 m från fastighetsgräns.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas första kvartalet 2014. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsen prioriteringsbeslut 2012-05-08 prioriterad som aktivt planuppdrag.

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 fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Inga allmänna platser finns inom planområdet och därför har endast ett planavtal upprättats eftersom exploatören bekostar planläggning och eventuell byggnation. Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader för planens genomförande.

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.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen innefattar en fastighet, Mölle 15:10. Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Syftet med planförslaget är att integrera befintliga verksamheter med tillhörande bostadsändamål. Högst 25% av fastighetsarean får bebyggas (totalt ca 400 m²), varav högst 50% regleras för bostadsändamål. Fastighetsindelningsbestämmelse om att planområdet ska vara indelat i en fastighet regleras för att kommunen tidigare sålt marken som industrimark i syfte att utveckla verksamheter i Mölle.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal upprättat 2013-04-22. Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader för detaljplanens genomförande.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2024 om antagande av planen sker under 2014.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen 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. En behovsbedömning har utförts av Samhällsbyggnadsförvaltningen som med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar bedömer 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. Detaljplanen genomförs enligt enkelt planförfarande.

Planprogram för Mölle (godkänt i KS §178 2012-10-02) har upprättats och varit på samråd mellan 16 maj och den 16 juni 2012. Planprogrammet ska skapa tydligare förutsättningar och underlätta för detaljplanarbete i Mölle. Länsstyrelsen valde under samrådet för planprogrammet att avvakta med närmare kommentarer till eventuella kommande detaljplaner.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Samtantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Planförslaget påverkas inte av översvämningar genom stigande havsnivåer.

PÅVERKAN PÅ PLANOMRÅDET ENLIGT BEHOVSBEDÖMNINGEN

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som

inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

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

► *Bostäder, vård- och undervisningslokaler*

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

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

► *Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet¹*

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

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
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 planförslaget genomförande, med ändring av markanvändning till bostadsändamål, delvis påverkas av buller enligt utförda bulleranalyser i Buller Väg II (Trivector). Denna påverkan kan reduceras genom uppförande av störningsskydd i eftergivligt material. Bulleranalyserna har baserats på mätuppgifter från Trafikverket år 2009. Mätvärde är 2660 fordon per dygn med medelhastighet 40 km/h och prognostiserad ökning på 20 års sikt. En prognostiserad trafikökning på 20 års sikt innebär för Mölle en mindre ökning än normalt eftersom det enligt gällande översiktsplan inte finns några utbyggnadsområden i Mölle och möjlig bebyggelseutveckling sker långsamt genom förtätning. En rimlig ökning på 20 års sikt bedöms till ca: 5 % vilket resulterar i bullernivåer på 54,5 dBA ekvivalentnivå och 76,6 dBA maximalnivå.

Bullernivåerna är lägre om trädgård anläggs med mjuk marktyp, 53,3 dBA ekvivalentnivå och 76,6 dBA maximalnivå.

Tabell över bullernivåer vid fasad mot Kullabergsvägen utifrån årlig dygnstrafik (2660) enligt uppgifter från Trafikverket år 2009 och prognostiserad ökning på 20 års sikt med 5 %.

Trafikflöde (antal fordon, 40 km/h)	2660	2793 (5 % trafikökning på 20 år)
Ekvivalentnivå (dBA)	54,3	54,5
Maximalnivå (dBA)	76,6	76,6
Med trädgård (mjuk marktyp)		
Ekvivalentnivå (dBA)	53,1	53,3
Maximalnivå (dBA)	76,6	76,6

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (1987:10) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

TILLGÄNGLIGHET

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan provas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får troligen en skatteinkomst eftersom en eller flera nya bostäder sammanhöriga med verksamhet(er) möjliggörs.