



Akt nr:

1284-P01/236

AU\$1284-P01/236

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

HANDLINGAR 1284-P01/236

1284-P01/236

Karta: P₁

Upprättade år 2001	Dnr M01788
Ärende Detaljplan för MÖLLEHÄSSLE 5:26 mfl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Aktas
noga!

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

I denna lantmäterlakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de löpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

77 numrerade sidor

— inläggande karta

1 annan karta P₁



2001-04-03

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **Möllehässlé 5:26 m.fl.**, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 1998-08-27 § 79 antagit detaljplan för **Möllehässlé 5:26 m.fl.**, Höganäs kommun.

Överklagande över Kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 1999-12-22

Överklagande av Länsstyrelsens beslut har 2001-03-15 avslagits av regeringen.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 15 mars 2001.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

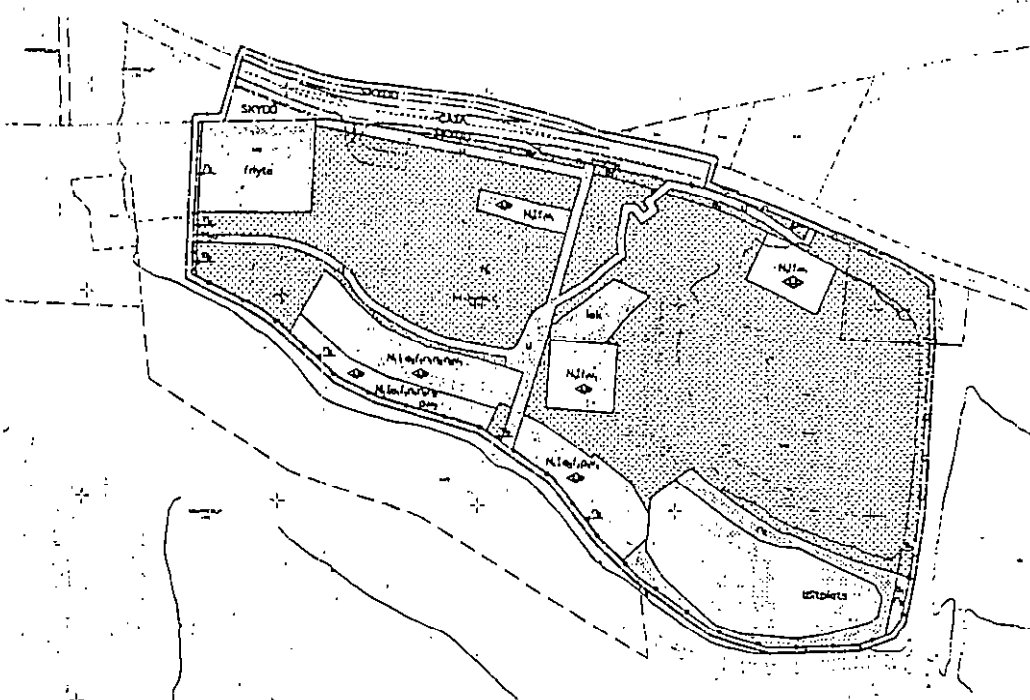
Registrerad

010507

ANTAGANDEHANDLING

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för
MÖLLEHÄSSLE 5:26 m fl,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

PLANKARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planläggning reglera och pröva möjligheterna för utveckling av befintlig campingplats. I detaljplanen ges möjlighet till en mindre utökning av området samt att en ny infart erhålles.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst att befintlig verksamhet (Möllehässle Camping) kan utvecklas samtidigt som en ny infart anlägges.

Huvuddelen av planområdet utgöres av Möllehässle 5:26 som är i kommunal ägo och upplåtes åt Möllehässle Camping genom ett tomträttsavtal. Övriga delen är i huvudsak uppdelad på tre privata fastighetsägare.

Ansvarsfördelning

Vägverket svarar som väghållare för den allmänna vägen nr 111 och för den angränsande allmänna vägen nr 1451. Den allmänna platsmarken inom planområdet utgöres i princip av ovannämnda vägområde.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Hela planområdet är planerat att anslutas till verksamhetsområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Mellan kommunen och Vägverket finns tecknat ett avtal som reglerar kostnadsansvaret för erforderliga ombyggnadsarbeten av den allmänna vägen nr 111 i samband med flyttningen av infarten till campingen.

Mellan kommunen och Möllehässle Camping finns tecknat ett tillägg till tomträttsavtalet där tomträttshavaren förbundit sig svara för kostnaderna i samband med flyttningen av infarten till campingen. Parterna har även förbundit sig att före antagandet av detaljplanen teckna ett genomförandeavtal kring dess genomförande.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 1997.

Genomförandetid

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

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter erforderliga ombyggnadsarbeten i samband med flyttningen av infarten till campingen.

Tekniska anläggningar mm

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är utbyggt för planområdet.

Inom den allmänna platsmarken i form av gata mm kommer ombyggnad att ske i samband med flyttningen av infarten till campingen.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Vid ombyggnaden av den allmänna vägen nr 111 erfordras ett ianspråktagande av mark från Krapperup 19:1 och Möllehässle 5:24.

Obebyggda fastigheten Möllehässle 5:13 och bebyggda fastigheten Möllehässle 5:20 har planlagts för campingändamål vilket möjliggör en sammanläggning med Möllehässle 5:26 till en enda fastighet för campingändamål. Initiativet till en sammanläggning kan tagas av berörda fastighetsägare. Härvid bör i första hand avtalsvägen provas och i andra hand att sammanläggning och inlösen provas i enlighet med fastighetsbildningslagens regler.

9

Tillgänglighet för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar kan komma att säkerställas genom ledningsrätt.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare/tomträttshavare.

Kostnader för anläggningsarbeten på allmän platsmark mm inom och i anslutning till planområdet har beräknats till:

Vid ombyggnad av allmän väg nr 111	
Allmän väg nr 111, ombyggnad	400'
Markinträng	10'

Efter prioritering	
Gc-väg mot Vattenmöllan, utbyggnad	300'
Markinträng	20'

I genomförandeavtal med Möllehässle Camping kommer kostnaderna att regleras för ombyggnaden av allmän väg nr 111 och för eventuell utökning av fastigheten i enlighet med detaljplanen mm. Detta i första hand genom-engångersättningar eller uppräkningsavtal av tomträttsavgälden.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson
Gatukontoret: Lars Kjällkvist
Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark
Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson
Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna punkt.

KOMMUNKANSLIET 1998-05-15

Detaljplanen har

godkänts av KS
antagits av KF
vunnit laga kraft

Detaljplan för
MÖLLEHÄSSLE 5:26 m.fl.
Höganäs kommun, Malmöhus län

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Program
Miljökonsekvensbeskrivning
Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta skala 1:1000
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

2. SYFTE

Planläggningen syftar till att reglera befintligt område för campingplats i detaljplan, med mindre utökning i nordväst och nordost. Därutöver planläggs en ny infart i nordväst, vilken kommer att ersätta befintlig infart.

3. PROGRAM

Program upprättat 1995-12-19 samt Miljökonsekvensbeskrivning från 1997-08-12 gäller jämsides med denna planbeskrivning. Avvikelse från programmet utgör den flyttade infarten, enligt avtal med Vägverket i april 1996, samt nytt läge för poolanläggning.

Samråd kring programmet har skett under januari 1996 och redovisas i en sammanfattande samrådsredogörelse efter samrådsskedet. Synpunkter som framfördes rörde bl.a. trafiken och cykelväg, trafikbuller, risker för vild camping, alternativa lokaliseringar, påverkan på reservvattentäkt, poolanläggning, bollplan samt ersättningsbyggrätt på 5:13.

Rapport från programsamrådet redovisades 1996-02-27 i kommunstyrelsens arbetsutskott, som beslöt att godkänna att arbetet fortsätter som planerat och lägga anmälan till handlingarna.

4. TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Möllehässle camping är belägen inom följande riksintresseområden, redovisade i den av kommunfullmäktige 1993 antagna översiktsplanen; naturvård, kulturmiljö, friluftsliv, rörligt friluftsliv och turism samt högexploaterad kustzon.

Området är ej tidigare planlagt.

Tidigare bygglov och utredningar etc. redovisas i Miljökonsekvensbeskrivningen; under Bakgrund.

Bygglov beviljades 96-04-18 för nybyggnad av 25 campingstugor i tre storlekar, samt kontorsbod, förrådsbod och arbetsområde med skärmtak, två lagercontainer, traktorgarage inhägnat av plank.

Företrädare för länsstyrelsen hade vid samråd i bygglovet uttalat att ansökan är förenlig med redovisade riksintressen. Ansökan bedömdes därmed även vara förenlig med Naturresurslagen och översiktsplanen. Vägverket och kommunen har 1996-04-17 överenskommit om ändring av väganslutning till väg 111.

Villkor i bygglovet var bl.a. att stugorna målades med enhetlig och dämpad färg samt att befintliga träd enligt situationsplan bibehålls och att kompletterande plantering utförs i samråd med kommunekologen.

Bygglov beviljades 1997-05-22 för nybyggnad av förråd/grill i anslutning till befintliga servicebyggnader.

5. PLANENS INNEHÅLL

Användning.

Planområdet får användas för campingplats. Lokaliseringsfrågan är behandlad i bilagd Miljökonsekvensbeskrivning, vilken även innehåller redovisning av tidigare lokaliseringsutredning.

Ytterligare platser för camping inom kommunen kommer att prövas på nytt i aktualisering av översiktsplanen.

I planområdet ingår även den del av allmän väg som påverkas av ny infart till campingen.

Byggrätt.

Befintliga byggnader, som reception, servicebyggnader och stugor med bastu, har fått byggrätt enligt bygglov och befintliga förhållanden.

Ny byggrätt föreslås i områdets södra del, väster om befintliga stugor. Inom byggrättens norra del föreslås en största byggnadsyta på 25 kvm samt en total största byggnadsyta på 475 kvm, vilket innebär högst 19 stugor med maximal byggrätt. Uppdelning i flera mindre volymer föreslås med tanke på landskapsbilden. I södra delen av området med ny byggrätt, i kanten mot skogsbrynet, har största byggnadsyta föreslagits något större, 40 kvm, eftersom stugorna ligger i skydd av skogen. Dessa stugor kan inredas med sovloft. Inom denna del föreslås total byggnadsyta till 320 kvm, dvs 8 stugor.

Möjlighet att uppföra mindre kompletterings- och servicebyggnader för campingens ändamål finns inom hela området betecknat med kryss-prickskraffering.

I detaljplanen prövas byggrätt för badanläggning i anslutning till fastigheten Möllehässe 5:20 i nordost. Marknivån i denna del är ca 6 meter lägre än den allmänna vägen, vilket innebär att byggnaden kommer att döljas nästan helt av vegetation. Byggrätten har utformats enligt förslag till badanläggning, inlämnat 1996-10-17. Yttermått är ca 37x17,5 m², med ett framträdande mittparti. Högsta taknockshöjd är 8,6 meter. Särskilda utformningskrav har införts.

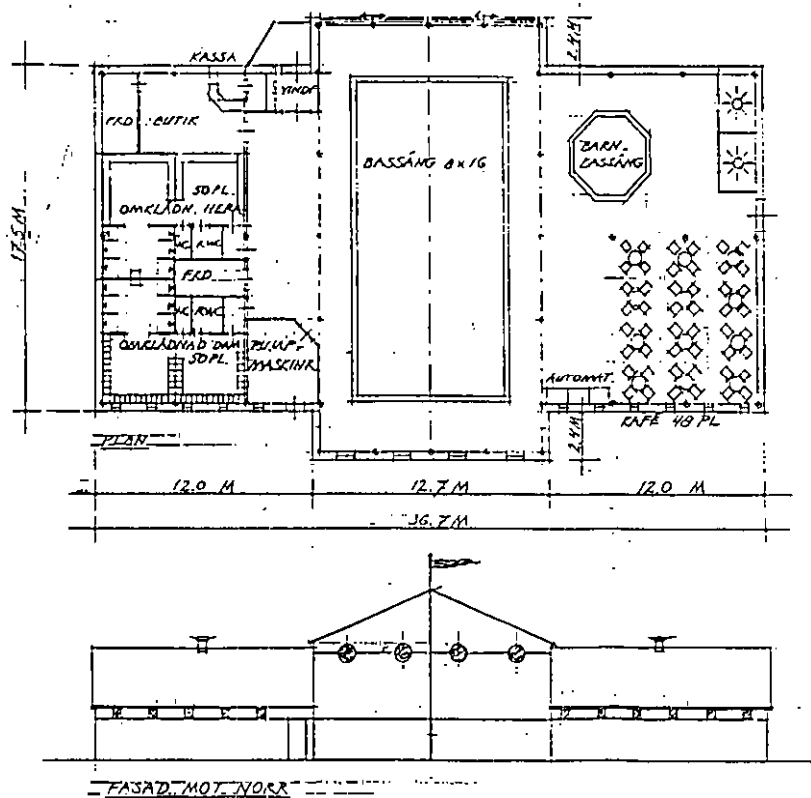
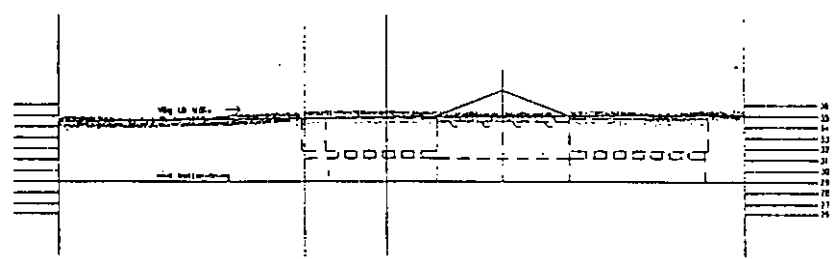
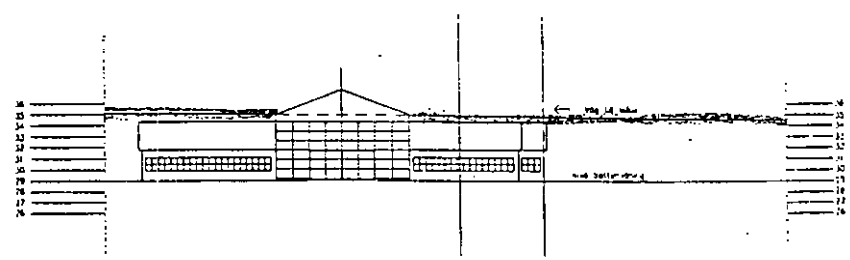


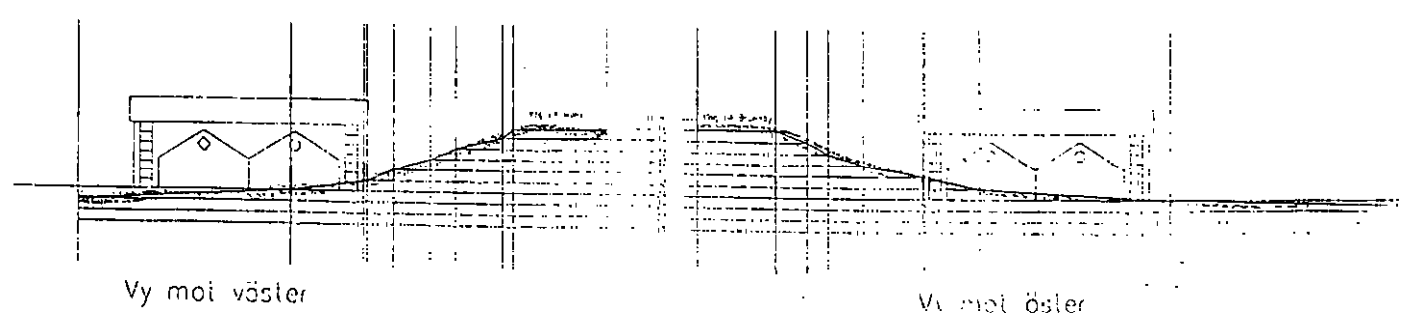
Fig.1; Förslag till badanläggning



Vy mot söder från vägen



Vy mot norr mot vägen



Vy mot väster

Vy mot öster

Fig.2; Sektioner visande badanläggningen i terrängen.

Landskapsbild.

Inom området med byggrätt för nya stugor har uppdelning skett i mindre volymer för att stugorna bättre ska smälta in i befintlig vegetation och nivåförhållanden. Krav på att fasader ska utföras i trä med enhetlig, dämpad färgsättning och att tak ska vara matta har lagts in detaljplanen för att ej påverka landskapsbilden med byggnationen. Inom området med ny stugbebyggelse har med tanke på landskapsbilden, även ställts krav på att markens höjd inte får ändras, att befintlig vegetation ska bevaras eller ersättas samt att angöring och gångvägar ska vara grusade. Marklov krävs för fällning av träd.

Endast från stigar på östra Kullabergs sluttningar syns i vissa lägen större delen av campingområdet. Dock har en bestämmelse lagts in som anger att vegetationsridåer ska finnas inom hela planområdet. Det är kanske framförallt sluttningen upp mot skogsbrynet i söder som är synlig på långt håll. Och då syns blänkande vita husvagnar mer än matta stugor. Delen i öster, med tältplats, får inte bebyggas och har fått en bestämmelse som anger att husvagnar eller husbilar ej får uppställas, samt att området ska omgärdas av vegetation.

En yta i nordost, som ligger i förgrunden när man färdas från Mölle mot campingen, får ej heller bebyggas och ska lämnas öppen, varken tältplats eller uppställning av husvagnar eller husbilar får finnas. Befintlig vegetation i tomtgränsen ska bevaras eller ersättas, som en skyddsridå.

Slutligen har begränsning i höjd, samt krav på enhetlig, dämpad färgsättning med matta tak införts för badbyggnaden.

Speciell hänsyn till landskapsbilden har visats genom införande av bestämmelse inom hela planområdet som anger att tillkommande bebyggelse till höjd och volym ska anpassas till terräng och landskapsbild.

Fornlämningar.

De planerade arbetena berör inte några kända fornlämningar men det kan finnas under mark dolda, ej kända, fasta fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m. omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Störningar.

Planläggning av befintlig camping innebär ingen påverkan på intilliggande tidigare sekundär reservvattentäkt. Vattentäkten används idag endast för bevattning, enligt avtal med Krapperup. Risken bedöms snarare som mindre vid byggrätt för campingstugor kopplade till avloppsledning än vid husvagnsuppställning.

Buller från intilliggande vägar kan påverka campingen. Vid trafikräkning utförd av Vägverket 1994 framkom följande siffror;

Väg 111 från söder fram till Möllehässle korsning;	2120 fordon varav 80 lastbilar
Väg 111 från Möllehässle korsning mot Mölle	2240 fordon varav 90 lastbilar
kompletterad 1995 med	
Väg 1451 från Möllehässle korsning mot Brunnby	810 fordon varav 40 lastbilar

Bullerberäkning har gjorts i de värsta snitten, dvs vid husvagnsuppställning i öster där vägbanken är belägen 4 meter över marknivå samt i norr, öster om receptionsbyggnaderna, i båda snitten ca 20 meter från vägmitt. Ekvivalent ljudnivå i dessa snitt beräknas till 64 dB(A) med reduktion för mjuk mark, avstånd och höjd på vägbanan. Förhärskande vindriktning är nordvästlig och då förs trafikbuller bort, varför ytterligare reduktion mellan 5 och 2,7 dB(A) kan påräknas. Andelen tung trafik är låg. Skulle trafikmängden öka i framtiden försämrars inte bullervärdena motsvarande, eftersom de största skillnaderna ligger mellan 1000 och 2000 fordon. Eftersom vegetation dämpar buller något, har en bestämmelse om störningsskydd i form av tät vegetation införts, mot väg 111 i öster och norr. Området är redan bevuxet och en förtätning skulle synas marginellt i landskapsbilden. Krav på bullerplank och dylikt har däremot ej införts på grund av campingens utsatta läge i landskapet.

Campingens påverkan på omgivningen har genom införande av vegetationsridåer begränsats, och genom införande av minsta avstånd till gräns för byggnation till 1,5 meter samt krav på stängsel mot känslig naturmark i söder. Dock kan öppning finnas i stängslet.

Tillgänglighet

Ny infart möjliggörs genom detaljplanen ca 100 meter väster om befintlig, med avkörningsfil för österifrån kommande trafik. Bussficka för buss från Mölle finns öster om infarten. I övrigt är in- och utfart ej tillåten utmed väg 111.

Utmed den planlagda vägen är också ett skyddsområde medtaget. En gång- och cykelväg illustreras från den nya infarten genom skyddsområdet söder om väg 111. Denna cykelväg bör anläggas utmed väg 111 ner till markvägen mot Vattenmöllan och på så sätt möjliggöra en cykelanslutning från campingen till befintlig cykelväg på gamla banvallen och Cykelns Blå Band.

Detaljplanen är förenlig med Naturresurslagen och överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Genomförandetiden föreslås till 15 år.

6. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Möllehässlé camping är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området. Vägverket är huvudman för väg 111 och väg 1451. Kommunen är inte huvudman för vägar i anslutning till planområdet.

7. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Campingen är belägen på kommunens fastighet Möllehässlé 5:26 som upplåtes genom tomträttsavtal. Genom detaljplanen eftersträvas fastighetsreglering, som innebär att de privatägda fastigheterna Möllehässlé 5:13 och 5:20 tillföres campingfastigheten.

8. MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

Planarbetet har skett i samarbete med gatukontoret, kommunkansliet, kultur- och fritid samt miljö- och hälsoskyddskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-05-15



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark
planarkitekt

I kommunen finns endast ett tillfälligt vandrarhem (1993); Björkhaga i Brunnby. Ett permanent vandrarhem med ett rejält antal sängplatser vore önskvärt.

Beträffande camping har tidigare föreslaget läge vid Farhult utgått, varvid ett nytt läge i kommunens sydöstra, inre delar får utredas ytterligare.”.

Idag, när campingen är fullbelagd, finns möjligheter att skicka turister vidare till bl.a. vandrarhemmet i Margreteberg eller Lerbergets camping.

En enklare campinganläggning i Mjöhults-trakten enligt översiktsplanen skulle avlasta vid toppar. Redan idag är illegal camping på Kullaberg ett problem inom naturreservaten.

Alternativ lokalisering, d.v.s. en flyttning av campingen inom närområdet, har redan tidigare (1984), visat sig svår att finna lämpliga förslag till. En anledning att överhuvudtaget diskutera en flyttning, t.ex. är utbyggnadsmöjligheterna ytmässigt begränsade. Men en större campinganläggning bör inte vara en målsättning, stora anläggningar är snarare otrivsamma. Då förordas istället en kompletterande anläggning enligt översiktsplanen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Nollalternativets och bygglovsalternativets (=detaljplanen) konsekvenser på miljön redovisas nedan.

Utbyggnad av campingen är inte aktuell.

Noll-alternativet

- Uppställda husvagnar och husbilar bryter av i den annars så harmoniska landskapsbilden, dock i viss mån ersatta av stugor.
- Genom att området är inhägnat upplevs en viss barriäreffekt.
- Bostadsfastigheten i nordöstra hörnet olämpligt belägen.
- Dåliga siktförhållande vid infarten.
- Dålig tillgänglighet för cyklister.

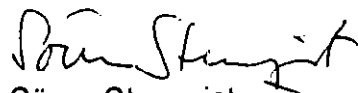
Bygglovsalternativet=detaljplanen

- Stugorna smälter bättre in i landskapsbilden än husvagnar etc.
- Pool-anläggningen kommer endast att skymta fram dold av vegetation och belägen nästan helt under vägbanken.
- Campingsäsongen förlängs. Bättre badmöjlighet för framför allt barnfamiljer.
- Trafiksäkerheten förbättras med ny infart och möjlighet till cykelväg rier mot Vattenmöllan och Cykelns Blå Band.

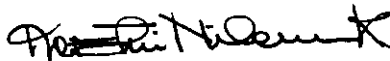
71

I arbetet med underlag till detaljplanläggning för Möllehässle camping har Henrik Ranby, kommunantikvarie, Paul-Erik Jönsson, kommunekolog samt Kaisa Johansson, studerande vid linjen för Fysisk Planering i Karlskrona deltagit. Miljö- och hälsoskyddskontoret, gatukontoret samt kansliet har också deltagit i arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 98-05-15



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark
planarkitekt