

KS/2014/571



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR MJÖHULT 4:1 m.fl.

MJÖHULTSVÄGEN, MJÖHULT

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING, 2020-06-25



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:1 500 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

ÖVRIGA HANDLINGARNA I ÄRENDET ÄR:

Mjöhult 4:1 m.fl. VA-utredning

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:

Erik Bredmar, planeringsstrateg

Anna Thott, t f plan- och bygglovschef

Emelie Edström, planarkitekt, WSP Sverige AB

Emma Karlsson, landskapsarkitekt, WSP Sverige AB

Seth von Dardel, WSP Sverige AB



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av befintliga verksamheter, bekräfta befintlig bebyggelse samt säkra kulturhistoriska värden knutna till musteriet.

Planförslaget innefattar att:

- Möjliggöra en utökning av den befintliga verksamhet som idag bedrivs av One4event på fastighet Mjöhult 4:1. Verksamheten ges möjlighet för en utökning då del av Ornakärr 2:22 samt Mjöhult 1:15 får markanvändning verksamheter, kontor och tillfällig vistelse.
- Inom Mjöhult 4:2 och Mjöhult 1:50 möjliggörs en utbyggnad av befintlig produktionsverksamhet och etablering av destilleriverksamhet. Detta innebär markanvändning för verksamheter och kontor.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägarna till Mjöhult 4:1 m.fl. har 2013-09-25 inkommit till Planavdelningen med ansökan om planbesked för ändring av detaljplan samt detaljplanläggning i ej detaljplanlagt område. Syftet med planansökan är att möjliggöra utbyggnad och effektivisering av Kullabygdens Musteris pågående verksamhet, etablering av Kullabygdens Destilleri samt utökning av uthyrningsföretaget One4events (Hel & Halv) verksamhet i vilket ingår uppställningsplats för hyresmateriel för event och entreprenad samt ett platskontor.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande enligt PBL (2010:900) (SFS: 2014:900).

Kommunstyrelsen beslutade den 6 maj 2014 § 118, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för detaljplan för fastighet Mjöhult 4:1 med flera inom i utredning utpekade område.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande, dvs. plansamråd och formell granskning.



Detaljplaneprocessen standard planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till byggnadsnämnden för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

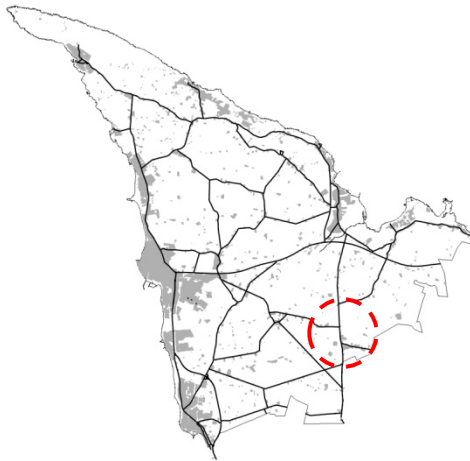
LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

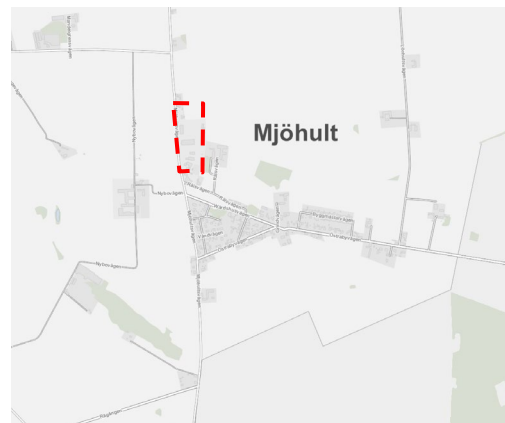
▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger i Mjöhults norra del och innefattar del av Mjöhultsvägen samt område längs med Mjöhultsvägens östra sida. Planområdet omfattar cirka 4,4 hektar och består idag av Kullamusts produktionsverksamhet och försäljning, One4events uppställningsområde samt jordbruksmark.



Aktuellt planområdet i kommunen



Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna Mjöhult 1:15, Mjöhult 4:1, Mjöhult 4:2, Mjöhult 1:50 och del av Ornakärr 2:22 som ska införlivas i Mjöhult 4:1.



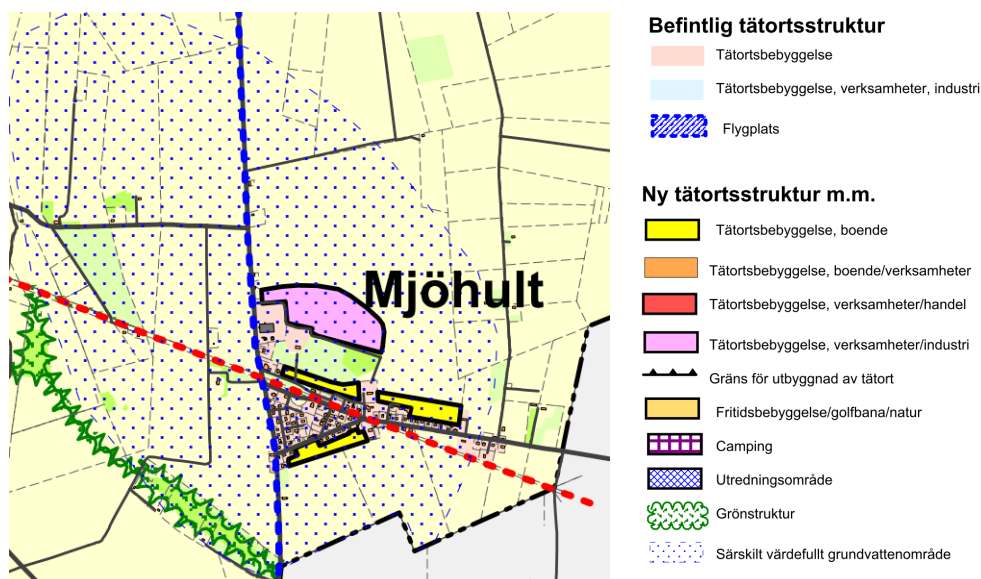
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- Att områdets norra del ska användas till ny tätortsbebyggelse för verksamheter. Övrig markanvändning inom området bekräftas som del av befintlig tätort.
- Att området ligger inom ett grundvattenområde utpekat som särskilt värdefullt.¹



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Området är delvis inte tidigare planlagt. För detaljplanlagd del av området gäller följande detaljplan:

FAR-636 (17/82) Mjöhult

Laga kraft-år: 1982

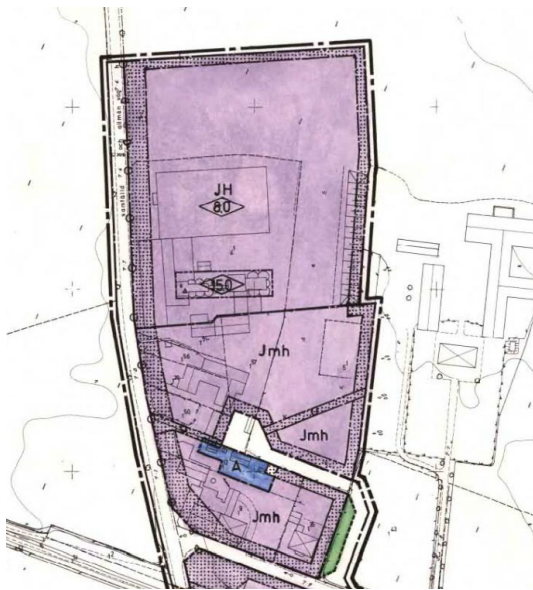
Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till Industri och handel (JH), Småindustri samt i vissa fall handel m.m. (Jmh) samt Allmänt ändamål (A).
- att högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m för mark betecknad A och 5,0 m för mark betecknad Jmh. Markanvändning JH tillåter en byggnadshöjd upp till 8 m bortsett från silobyggnaden där högsta byggnadshöjd är satt till 15 m.
- att lokaler för livsmedelshandel ej får uppföras inom områden betecknade JH eller Jmh.
- att utfartsförbud gäller mot delar av Mjöhultsvägen.

¹ Vattenskyddsområdet är inte längre aktuellt. Se vidare rubrik *Vattenskyddsområde*.

- Mjöhultsvägen är planlagd som allmän plats, väg.

Gällande detaljplan kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.



Karta: Kartutsnitt av gällande detaljplan FAR-636 (17/82) Mjöhult

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. Ett nytt kulturmiljöprogram, *Kulturmiljöwebben för Högnäs kommun* håller på och tas fram och ska ersätta kulturmiljöprogrammet från 1993. Det beräknas bli tillgängligt för allmänheten under 2018. Enligt utdrag från *Kulturmiljöwebben för Högnäs kommun, granskningskopie* så sägs det bland annat, för aktuellt planområde:

Västra Mjöhult består till stora delar av jordbruksmark samt ett industriområde där bland annat musteriföretaget Kullamust är verksam. På industriområdet står även en silo som tidigare ägdes av Lantmännen men är nerlagd sedan år 2007. Mjöhultsvägen sträcker sig rakt igenom området.

I början av 1900-talet sträckte sig järnvägsspåret rakt igenom Mjöhult och enstaka byggnader låg i närheten av järnvägen samt de tre gårdar som finns kvar än idag. Järnvägsrälsen och järnvägsstationen anlades under slutet av 1800-talet och det transporterades både passagerare och jordbruksprodukter. Under åren 1910 – 1969 uppfördes flera byggnader i västra Mjöhult, samt industriområdet och silon.

Bebyggelsen på fastigheten Mjöhult 1:50 representerar den tidiga livsmedelsindustrin som förlades där järnvägen drogs fram i slutet av 1800-talet. Till Mjöhult kom järnvägen 1885 och på Mjöhult 1:50 har det funnit musterier sedan 1920-talet. Bebyggelsen har till stor del samma utformning då som nu och har ett stort kulturhistoriskt värde.

Byggnadskroppen har en u-form där den östra delen är själva industribyggnaden medan den västra är bostadsbyggnad. Den östra delen karaktäriseras av sina gjutjärnsfönster, sadeltak och putsade fasader samt en kapad industriskorsten. Den västra delen

karaktäriseras av sitt spetsiga vinkelställda sadeltak med profilskena takfotstassar, släntade takkupor och murade skorstenar med krön. Fasaderna är putsade och har hög sockel. Dörren är i tidstypisk sekelskiftesstil medan fönstren har en modernare utformning från mitten av 1900-talet. Byggnaderna har i det nya kulturmiljöprogrammet fått värderingen *Kulturbhistoriskt värdefull, PBL 8:17* vilket innebär att byggnaderna är kulturbhistoriskt värdefulla och dess kulturbvärden ska uppmärksammas vid lovgivning och ändring i enlighet med PBL 8 kap. 17§.



Bilder från kommunens kulturmiljöprogram, Kullamust bryggeri

RIKSINTRESSEN

Området berörs inte av några riksintressen.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

Utredningsområdet berörs inte av några befintliga områdesskydd.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Planområdet är i *Översiktsplan för Höganäs kommun*, ÖP 2002 utpekad som särskilt värdefullt grundvattenområde. Sedan dess har det beslutats att grundvattenkvaliteten runt Mjöhult är så dålig att den vattentäkt som tidigare fanns nu upphört. Skyddsområdet som finns utpekad i översiktsplanen har spelat ut sin roll.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Idag utgörs planområdet av Kullamusts produktionsverksamhet och försäljning, samt One4events verksamhetsområde. Det aktuella området ligger i Mjöhults norra del och innefattar del av Mjöhultsvägen samt område längs med Mjöhultsvägens östra sida. Området omfattar cirka 4,4 hektar.



Planområdet och dess innehåll

VERKSAMHETSUTÖVNING – BEFINTLIG OCH FRAMTIDA

Kullamust och One4event utgör två stora arbetsgivare i Mjöhult.

One4event har cirka 30 anställda och företaget bedriver uthyrning och försäljning av evenemangsmateriel. Utbyggnaden av One4events verksamhet kommer att innefatta ytterligare lager, uppställningsplats för hyresmateriel för event och entreprenad samt ett platskontor.

Kullamust har 12 anställda och företaget bedriver musteri och destilleri. Verksamheten består av produktion av äppelmust samt under mustersäsong bedrivs det kafé och gårdsförsäljning av egna samt andra lokala produkter. Utbyggnaden av musteriet kommer innebära en utbyggnad av befintlig produktionsverksamhet och besöksnäring samt etablering av destilleriverksamhet. Verksamheten har för avsikt att genom om- och tillbyggnad effektivisera och utöka sin verksamhet med större produktionshallar och lager. Man har även för avsikt att med ombyggnaden bevara de historiska gamla musteribyggnaderna och synliggöra produktionen för besökaren för att stärka besöksupplevelsen.

OMRÅDETS HISTORIA

Mjöhult bestod av några enstaka gårdar och hus innan järnvägen drogs fram år 1885 mellan Höganäs och Kattarp. Mjöhult blev byn där omlastning av jordbruksprodukter,

från kärror till järnvägsvagnar, skulle ske. Förutom spannmål transporterade järnvägen också tegel, passagerare, sockerbetor, boskap och sedermera också nypotatis till Stockholm. I början av 70-talet stod tågstationen utan bemanning. Också persontågstrafiken, godshanteringen och omlastningen upphörde. Stationen i Mjöhult revs 1980 och spårbundna godstransporter avvecklades 1991-92. Tågrälsen omvandlades fem år senare och banvallen är nu en cirka tre mil lång asfalterad cykelväg mellan Mölle och Kattarp, med ett ridspår längsmed. Byn består idag av ett hundratal hus och drygt 300 invånare.

Utredningsområdet har en historik som verksamhetsområde. Musteriet i Mjöhult startade 1929 som ett andelsmusteri. Frukten kom från odlare och bönder runt Mjöhult. Den gamla silon som av många anses som ett landmärke, byggdes av Lantmännen 1970 och användes som spannmålsmagasin fram till 2006. Inom fastigheten stod tidigare även en äldre silo, vilken idag är riven.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Större delen av planområdet är beläget på en höjd mellan +6,8 och +8,2 meter över havet med en svag lutning västerut samt norrut.

Mjöhults by ligger på slätten, i ett öppet jordbrukslandskap där de stora öppna vyerna breder ut sig. Det flacka landskapet innebär att höga byggnader kan ses på långa avstånd. Man kan se flera landmärken som står fram som solitärer, bland annat reser sig Svedberga kulle, ett naturreservat cirka en kilometer sydost om Mjöhult.

GRUNDVATTEN

Kommunen har inte gjort några mätningar av grundvattennivån inom området. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd.

AVRINNING

Inga generella problem med avrinning har konstaterats i området, men det är i Mjöhult områdesvis tät lermorän i marken som gör det svårt för regnvattnet att sjunka ner vid kraftigare regn. Det finns ett större område öster om planområdet som ligger högre än planområdet. Vattnet därifrån riskerar att ledas via planområdet vid intensiva regn eller mättade markförhållanden. Mark för dagvattenhantering avsätts inom planområdets norra del.

ÖVERSVÄMMNINGSRISK

I söder finns två lågpunkter som ligger på cirka 7 meter över havet och cirka 0,4 meter lägre än omgivningen.

GEOLOGI

Utredningsområdet har inte genomgått någon geologisk undersökning. Känt är att marken i Mjöhult områdesvis består av tät lermorän.

VEGETATION

I planområdets nordvästra hörn, inom fastigheten Ornakärr 2:22 finns en liten dunge bestående av enstaka träd och slyvegetation. Längs med Mjöhultsvägen ligger ett gammalt torp med tillhörande torparträdgård på Mjöhult 1:15. På Mjöhult 1:50 finns rester av de gamla husens trädgårdar och ett fåtal sparade gamla äppelträd finns kvar från tidigare musteriverksamhet. Utöver dessa träd och mindre slyvegetation är planområdet till stor del hårdgjort med asfalt eller packad grus.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Direkt öster om planområdet, där Mjöhultsgården ligger idag, har en yngre medeltida bebyggelselämning konstaterats. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen, i enlighet med kulturmiljölagen.

BEBYGGELSE

Planområdet domineras av ekonomi- och industribyggnader av varierande ålder. På Mjöhult 4:1 står två större lagerhallar i betong och plåtbeklädnad samt en enplansbyggnad som används som platskontor för One4event. Den mindre hallen, om cirka 650 m², är orienterad längs med Mjöhultsvägen medan den större och något högre hallen, om cirka 1400 m², står i fastighetens södra del med gaveln mot vägen. Kontorsbyggnaden ligger längs med fastighetens östra gräns. Den större lagerhallen och kontorsbyggnaden har båda sadeltak medan den mindre hallen är utformad med pulpettak. På Mjöhult 4:2 reser sig lantmännens gamla spannmålssilo i betong som sedan länge inte är i bruk men som har blivit något av ett landmärke för trakten och ses av vissa som ett modernt kulturminne. Den är inte kulturminnesskyddad idag. På Mjöhult 1:50 ligger två äldre huvudbyggnader, ett putsat bostadshus sammanbyggt i vinkel med en ekonomibyggnad och ytterligare ett fristående putsat hus. De senaste 85 åren har där varit musteriverksamhet. Idag används dem av Kullamust för gårdsförsäljning, kontor och produktion. I norra delen av Mjöhult 1:50 finns en nybyggd lagerbyggnad som utformats för att fungera volymmässigt och i stil med den befintliga lantliga kulturmiljön som det gamla musteriet utgör. På fastigheten Mjöhult 1:15 står ett gammalt torp med tillhörande trädgård. Den används idag som tillfällig personalbostad för arbetare på One4Event.



Lantmännens spannmålssilo



One4events lagerlokaler

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Inom planområdet bedriver Kullamust under musterisäsongen kafé och gårdsförsäljning av sina egna samt andra lokala produkter och utgör ett av byns främsta turistmål. I Mjöhult finns flera små lokala företag, varav Kullamust och One4event utgör två stora arbetsgivare. Ett vardagligt serviceutbud såsom livsmedel, apotek, skola, vård och omsorg saknas i orten.



Kullamust kontor samt under säsong plats för kafé och gårdsförsäljning

TRAFIK

BILTRAFIK

Planområdet innefattar en mindre del av väg 1386 (Mjöhultsvägen) som löper i nord-sydlig riktning från Helsingborg i söder till Jonstorp i norr. Väg 1386 är en av de större vägarna som binder ihop Mjöhult med andra orter i Höganäs och har hastighetsbegränsning 70 km/h från Hjälmshult (cirka sex kilometer söder om Mjöhult) till anslutningen med väg 112 i norr. Vägen är sex meter bred i Mjöhult och väghållaransvaret är statligt. Vid Trafikverkets senaste trafikräkning 2016 var det på väg 1386, strax söder om Mjöhult ett trafikflöde på cirka 1 910 fordon per dygn, varav 120 fordon var tung trafik.

Väg 1386 har en hög hastighet i förhållande till vägstandarderna och trafikmiljön genom Mjöhult. Ökad trafiksäkerhet kan uppnås genom att de utfarter som finns inom planområdet ges en tydligare utformning eller genom att hastighetsbegränsningen sänks på det aktuella vägnätet.



Mjöhultsvägen sett norrut



Mjöhultsvägen sett söderut

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Den gamla banvallen genom Mjöhult har sedan nedläggningen av järnvägstrafiken genom byn omvandlats till en cirka tre mil lång asfalterad cykelväg mellan Mölle och Kattarp. Med cykel tar det cirka 30 minuter till Höganäs. I övrigt delar alla trafikslag i Mjöhult på gatuutrymmet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Skånetrafikens linje 224 trafikerar hållplats Mjöhult Järnvägen på sträckan Hjälmshult-Jonstorp-Arild under vardagar. Turtätheten är cirka en tur per timma måndag till fredag mellan klockan 8-18 med utökad trafik till halvtimmestrafik mellan klockan 6-8. Från Hjälmshult går sedan stadsbuss vidare till Helsingborg. Skånetrafikens linje 227 trafikerar hållplats Mjöhult Järnvägen på sträckan Mjöhult- Ingelstråde-Höganäs sju gånger per dag under vardagar. Det tar cirka 30 minuter till Höganäs och 40-50 minuter till Helsingborg.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Utfarter mot Mjöhultsvägen finns från fastigheterna Mjöhult 4:1, 4:2 och 1:50. Parkering och varumottagning sker på egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp med kommunala VA- ledningar utbyggda i Mjöhultsvägen. Kullamust har två spillvattensserviser, en 225 BTG och en 150 BTG. I Mjöhultsvägen leds spillvattnet bort via en 225 BTG ledning. One4Event har idag (2019) ingen spillvattensservis. Öster om planområdet och genom planområdet på fastigheten Ornakärr 2:22 leds en 110 mm ledning vilken One4Event förmodligen är påkopplad till. Kullamust har två serviser, en 40 mm ledning och en 32 mm ledning.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet från området leds via en 400 BTG ledning söderut och därefter västerut längs en gång- och cykelväg. Ett par hundra meter väster om området leds dagvattnet ut i ett dikningsföretag.

DIKNINGSFÖRETAG

Strax väster om planområdet släpps dagvattnet ut i ett dikningsföretag. Dikningsföretaget, Akt 12-LN-251, är dimensionerat för att ta emot ett flöde på 1 l/s*ha.

VÄRME

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen och äger flera ledningar inom planområdet. I den sydöstra delen av planområdet på fastigheten Mjöhult 1:50 har Höganäs Energi idag en högspänningsledning. Genom hela fastigheten Mjöhult 1:50 samt sydöstra delen av fastigheten Mjöhult 4:1 ligger lågspänningsledningar. En ny transformatorstation ska anläggas i södra delen av Mjöhult 1:50.

AVFALL

Avfall från verksamheten hanteras inom fastigheten.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Cirka 130 meter norr om området går en gasledning i riktning nordväst-sydost som är

belagd med ett skyddsavstånd om 100 meter. Skanova har befintliga ledningar som går igenom planområdet. Ledningarna ligger i osäkert läge.

I Mjöhult finns tillgång till fiberoptisk kabel som ger möjlighet till höghastighetsbroadband.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

De transporter som idag sker till och från One4Event kan tillsammans buller från verksamheten innebära en olägenhet för bostadsfastigheten omedelbart norr om planområdet samt för den tillfälliga vistelse som planläggs inom planområdet.

Den planerade utökningen av verksamheten innebär dels en mindre ökning av trafik i området och dels risk för verksamhetsanknuten störning på omgivningen. Bullerberäkningar visar att Mjöhult 2:1 idag har en ekvivalent ljudnivå över 60 dBA på grund av den befintliga trafiken. När verksamheten bygger ut påverkar det inte den totala mängden fordon nämnvärt men andelen tung trafik ökar. Detta medför att ekvivalent ljudnivå ökar med cirka 1 dB till följd av utbyggnaden.

Angränsande bostadsfastighet Mjöhult 2:1 bedöms påverkas av störning på grund av utbyggnad av området. I genomförandet av aktuell detaljplan behöver ett bullerskydd uppföras mot fastighetens södra gräns. Även angränsande fastighet i öster, Mjöhult 1:110, kan komma att påverkas negativt ur bullersynpunkt. Därför ska bullerskydd även upprättas i denna fastighetsgräns.

FARLIGT GODS

Mjöhultsvägen utgör inte anvisad väg för transport av farligt gods.

JORDBRUK

Jordbruk bedrivs på fastigheten Ornakärr 2:22 som ligger norr och öster om planområdet, samt på fastigheten Ornakärr 7:5 som ligger väster om planområdet och Mjöhultsvägen.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Kullamust har tillstånd för livsmedelsverksamhet.

MARKFÖRORENINGAR

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

En miljöteknisk inventering och markundersökning av området har genomförts. Jordprover har inte analyserats på laboratorium, men några förhöjda halter av lättflyktiga kolväten kunde i samband med inventeringen inte påvisas. Inte heller lukt eller synliga indikationer på föroreningar.

Inte heller de grundvattenprover som togs, och som analyserades i laboratorium, har visat några förhöjda halter av de analyserade ämnena fraktionerade alifater, aromater och BTEX.

VIBRATIONER

Ingen risk för vibrationer bedöms föreligga.

RADON

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



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Föreslagen detaljplan omfattar del av Mjöhultsvägen, del av fastigheten Ornakärr 2:22 samt fastigheterna Mjöhult 1:15, 4:1, 4:2 och 1:50. Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av befintliga verksamheter, bekräfta befintlig bebyggelse samt säkra kulturhistoriska värden knutna till mustriet.

Föreslagen detaljplan innefattar:

- Markanvändning för väg.
- Markanvändning för tillfällig vistelse knuten till verksamheten.
- Markanvändning för verksamheter och kontor.
- Markanvändning för tekniska anläggningar.
- Utfartsförbud mot Mjöhultsvägen.
- Varsamhetsbestämmelser för skydd av kulturvärden knutna till befintlig bebyggelse.
- Bullerskydd mot närliggande bebyggelse.
- Mark för dagvattenhantering.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplans riktlinjer för markanvändning med justeringen att skyddsområdet för grundvattentäkt utgått.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Föreslagen markanvändning innefattar kvartersmark för kontor, verksamheter och tillfällig vistelse knuten till verksamheten.

KVARTERSMARK

Verksamheter, kontor (planbeteckning: ZK)

I användningen verksamheter ingår service, lager och tillverkning.

Tillfällig vistelse knuten till verksamheten (planbeteckning: O₁)

Användningen avser tillfällig övernattning för säsongsarbetare knutna till verksamheten. Användningen begränsas till fastigheten Mjöhult 1:15 i planområdets nordvästra del.

Tekniska anläggningar (planbeteckning: E)

Användningen avser mark för transformatorstation.

ALLMÄNNA PLATSER

Väg

Väg avsedd främst för långväga trafik.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Två sammanbyggda byggnader på fastigheten Mjöhult 1:50 utpekas som särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Den båda byggnaderna ges varsamhetsbestämmelse för byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller tak- och fasadmateriäl, fönster samt skorsten.

Gällande den östra byggnaden är det viktigt att vara varsam med byggnadsverkets karaktärsdrag som sadeltak, putsade fasader, gjutjärnsfönster och kapad industriskorsten.

Gällande den västra byggnaden är det viktigt att vara varsam med byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller det spetsiga vinkelställda sadeltaket med profilskura takfotstassar, släntade kupor och murade skorstenar med krön. De putsade fasaderna med hög sockel och tidstypisk spegeldörr ska behandlas varsamt medan fönster får bytas till fönster som är mer anpassade till byggnadens stil.

För att ny bebyggelse inom Mjöhult 1:50 ska anpassas till det kulturhistoriska värdet och inte ska bli för dominerande ska utbyggnad av verksamheten ske öster om befintliga byggnader och marken mot Mjöhultsvägen hållas fri från bebyggelse.



Den östra byggnaden



Den västra byggnaden

Förslaget följer kommande kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Detaljplanens intentioner är att den nya bebyggelsen ska utformas som en utvidgning av befintlig verksamhetsbebyggelse.

Byggnadshöjden varierar inom planområdet. I den norra delen av verksamhetsområdet tillåts en byggnadshöjd på 8 meter och en nockhöjd på 10 meter. Befintliga byggnader som är utpekade i kulturmiljöprogram regleras till en byggnadshöjd på 3,5 meter. För resterande byggnader i den södra delen mot Mjöhults samhälle tillåts en byggnadshöjd på 5 meter. Ett undantag är den gamla silon, för vilken byggnadshöjden regleras till 40 meter.

Största byggnadsarea är 40 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Angöring, lastning, lossning, parkering, avfallshantering, tillgänglighet för räddningstjänstens fordon och eventuellt behov av tekniska anläggningar ska lösas inom den egna fastigheten.

Ny bebyggelse behöver anpassas till befintlig vattenledning som begränsas av u1-område.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

BILTRAFIK

Berörd del av Mjöhultsvägen planläggs som allmän plats, Väg, med allmänt huvudmannaskap. Trafikintensiteten längs planområdet bedöms på 20 års sikt öka från ca 2 000 fordonsrörelser per årsmedeldygn till omkring 2 700 fordonsrörelser per årsmedeldygn. Besöks-trafiken till och från One4Event är obefintlig både idag och imorgon, medan besöks-trafiken till och från Kullamust bedöms tredubblas från dagens 5-7 personbilar per årsmedeldygn, men detta är en bedömning som är förenad med stor osäkerhet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ingen ny gång- och cykelväg planeras tillkomma i och med planförslaget.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering och varumottagning för föreslagna verksamheter löses på kvartersmark. Trafiken kommer även fortsättningsvis nå verksamhetsområdet från Mjöhultsvägen och befintliga in- och utfartsmöjligheter bekräftas i planförslaget. För ökad trafiksäkerhet bör dock utfarterna ges en tydligare utformning.

TRANSPORTBEHOV

Under 2017 uppskattades genomsnittsintensiteten av transporter till och från One4Event under säsong vara 50 transporter per dygn, det vill säga 100 fordonsrörelser. Av dessa beräknades 20-50 procent vara tung trafik. Sedan dess har dock One4Event förändrat sin transportmodell och samnyttjar transporter på ett mer effektivt sätt än tidigare. Detta innebär att antalet tunga transporter till och från verksamheten, även vid fullt genomförd detaljplan, inte kommer överstiga 20 per dygn.

Det framtida transportbehovet för Kullamusts del uppskattas ligga i nivå med dagens och mycket sällan överstiga 10 tunga transporter per dygn.

RIKTLINJER FÖR GATURUMMENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Av trafiksäkerhetsskäl införs ett byggnadsfritt avstånd om 12 meter från Mjöhultsvägens vägområdesgräns, vilken räknas en meter utanför målad kantlinje.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Kapaciteten i det befintliga VA-nätet är god och ny bebyggelse kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar i Mjöhultsvägen. I kommunens planer för VA-utbyggnad ingår att ansluta musteriet till ledningar med större kapacitet. Avseende spillvatten kommer fastigheten Mjöhult 1:15 att under år 2020 kopplas på befintlig spilltryckledning utmed Mjöhultsvägen. Befintliga vattenledningar inom planområdet säkerställs som prickmark eller u₁-område.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet blir inte mer hårdgjort än det är idag och ur den aspekten behöver inget ytterligare dagvatten omhändertas. För att genomförandet av detaljplanen inte ska medföra ökad belastning på det befintliga nätet vid upp till ett tioårsregn kan dock fördröjande åtgärder innan anslutning krävas. I planområdets norra del avsätts därför ytor för dagvattenhantering, vilket innebär en trögare avledning. Görslövsån utgör områdets dagvattenrecipient.

RIKTLINJER FÖR DAGVATTENMAGASINENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Den största fördröjningsvolymen bör ske i lågpunkterna i norra och västra delen av planområdet dit dagvattnet kan ledas naturligt. Ett sådant magasin ska vara dimensionerat för att fördröja ett tioårsregn för att uppnå kraven som anges i Svenskt Vattens publikation P110. För utsläpp av 670 l/s vid ett tioårsregn krävs en magasinvolym på ca 200 m³.

VÄRME

Val av värmekälla är inte avgjord. Höganäs Energi tillhandahåller el i Mjöhult.

AVFALL

Avfall från verksamheten ska hanteras inom fastigheten.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Inom planområdet redovisas u₁-områden för teleledningar till Mjöhult 1:110

Befintliga hög- och lågspänningsledningar behöver flyttas, vilket görs i samband med att den nya transformatorstationen etableras i sydost.

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI

Områdets naturliga höjder är tillräckliga för att anlägga ett dagvattensystem inom planområdet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Samråd	kvartal 3 2018
Granskning	kvartal 4 2019
Antagande	kvartal 2 2020
Tidigast laga kraft	kvartal 2 2020

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem 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

I samband med planläggning har ett planavtal upprättats för att reglera plankostnaden då exploatörerna bekostar detaljplanen.

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatörerna ansvarar för att område markerat med "u1" hålls fritt.

Exploatörerna 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.

Trafikverket fortsätter att ha väghållaransvar för Mjöhultsvägen.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Lantmäteriförrättning skall genomföras för att införliva del av Ornakärr 2:22 i Mjöhult 4:1. Ansökan om fastighetsreglering har inlämnats 2017-07-04. Befintliga servitut och övriga rättighetsområden kvarstår. De servitut och rättighetsområden som ligger inom planområdet är:

- 1284-1584.1, servitut avseende väg, som belastar Mjöhult 4:1.
- 12-IM7-04/6112, avtalsservitut avseende kablar, som belastar Mjöhult 1:50.
- 1284-1363.2, servitut avseende väg, som belastar Mjöhult 1:50

BEHOV AV NYTT SERVITUT

Av trafiksäkerhetsskäl erläggs fastigheten Mjöhult 1:15 med utfartsförbud längs hela den västra fastighetsgränsen. För att säkra tillfarten till denna fastighet bör ett servitut upprättas mellan Mjöhult 1:15 och Mjöhult 4:1.

EKONOMISKA FRÅGOR**KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN**

Detaljplanen bekostas av exploatörer genom planavtal.

Exploatören står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder som måste vidtas kring ledningarna som en följd av detaljplanens genomförande.

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägaren.

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 fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR**UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Ingen utbyggnad av allmänna anläggningar föreslås i planen.



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. Bedömning har gjorts i samband med planutredning (2014-04-10)

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.

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. Detta eftersom ärendet påbörjades före den 2 januari 2015.



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.

▶ <i>Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet¹</i>	ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	60 dBA
		kväll (kl. 18-22 och helgdag kl. 07-18)	55 dBA
	maxnivå	natt (kl. 22-07)	55 dBA
		Momentana ljud	-
		nattetid (kl. 22-07)	-
<i>Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader.¹</i>	ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	50 dBA
		kväll (kl. 18-22 och helgdag kl. 07-18)	45 dBA
	maxnivå	natt (kl. 22-07)	40 dBA ²
		Momentana ljud	55 dBA
		nattetid (kl. 22-07)	-
<i>Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor.^{1,3}</i>	ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	60 dBA
		kväll (kl. 18-22 och helgdag kl. 07-18)	55 dBA
	maxnivå	natt (kl. 22-07)	55 dBA
		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.

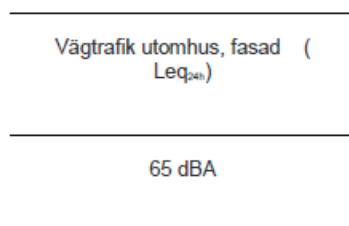
3) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Planläggning tar hänsyn till eventuella störningar från planerade verksamhet gällande buller genom att säkerställa utbyggnad av bullersänkande åtgärder så som bullervall och plank, så att miljö kvalitetsnormen för buller inte överskrids.

För befintlig miljö skriver Naturvårdsverket följande på deras hemsida

När åtgärder behöver övervägas

Enligt praxis i tillsynsärenden behöver åtgärder i normalfallet övervägas först om ”åtgärdsnivåerna” nedan överskrids i äldre befintlig miljö (frifältsvärden).



1 Tidsvägning Fast. Värdet inomhus får överskridas maximalt 1-5 ggr/årsmedelnatt i rum för sömn och vila (sovrums), kl. 22-06.

Med äldre befintlig miljö avses bullerstörning vid bostäder byggda före våren år 1997 samt att den störande vägen inte heller byggts om efter våren 1997.

På Mjöhult 2:1 finns idag en befintlig bostad som är byggd före 1997 och är idag utsatt för högt trafikbuller. Efter verksamheternas förändrade transportmodeller bedöms fastigheten idag och framöver vara mindre bullerutsatt än tidigare.

Bullerskydd inom Mjöhult 1:15 anses inte nödvändigt då fastigheten är obebodd under de tider verksamheten är igång.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

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

VATTEN

Planområdet blir efter detaljplanens genomförande inte mer hårdgjort än det är idag och ur den aspekten behöver inget ytterligare dagvatten omhändertas. För att genomförandet av detaljplanen inte ska medföra ökad belastning på nätet vid upp till ett tioårsregn kan dock fördröjande åtgärder innan anslutning krävas, varför ytor för dagvattenhantering avsätts i planområdets norra del. Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten dock inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Görslövsån utgör områdets dagvattenrecipient.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

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

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

översvämningar, ökade havsnivåer etc.

I **Höganäs kommuns** klimat-PM (godkänd i kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 7 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

LANSKAPSBILD

Den aktuella detaljplanen bedöms inte påverka landskapsbilden i någon större utsträckning. Planområdet är redan idag ianspråktaget av storskalig verksamhetsbebyggelse. Ytterligare verksamhetsbebyggelse inom samma område kommer att synas på långt avstånd i det öppna jordbrukslandskapet, men någon risk för en allvarlig negativ påverkan på landskapsbilden bedöms inte föreligga.

SOCIALA KONSEKVENSER

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Under förutsättning att föreslagna utfarter mot Mjöhultsvägen utformas på ett ändamålsenligt och tydligt sätt kommer detaljplanens genomförande att verka för en ökad trafiksäkerhet på Mjöhultsvägen.

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 tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

SERVICE

En utbyggnad och ytterligare marknadsanpassning av Kullamusts verksamhet kan komma att ge en ökad besöksstillströmning och tillskott till turismnäringen i byn och kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER**KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Några ekonomiska konsekvenser för kommunen väntas inte till följd av planförslaget. Trafikverket fortsätter att ha väghållaransvar för Mjöhultsvägen.

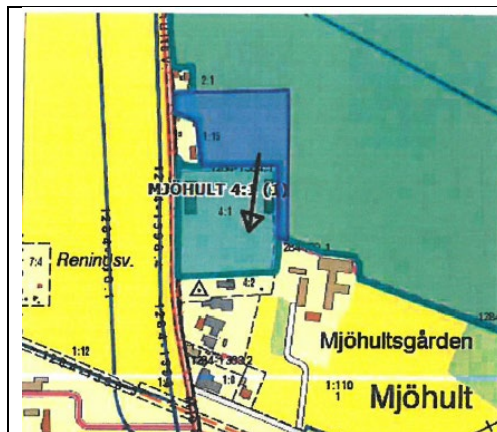
KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN MJÖHULT 1:15, 1:50, 4:1 och 4:2 SAMT BERÖRD DEL AV ORNAKÄRR 2:22

Fastighetsägare ska stå för kostnader för eventuell flytt av ledningar eller försiktighetsåtgärder som kan behövas inom den egna fastigheten till följd av detaljplanens genomförande. Detsamma gäller varsamhetsbestämmelser knutna till värdefull kulturmiljö. Fastighetsägare får en utgift i samband med lantmäteriförrättning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER**FÖLJDER FÖR FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET****Fastighet**

Mjöhult 4:1

Ornakärr 2:22

PåverkanCirka 10 500 m² tillförs från Ornakärr 2:22Cirka 10 500 m² regleras till Mjöhult 4:1**SÖKT LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING**

Förrättningen som är sökt innebär att mark fastighetsregleras från Ornakärr 2:22 till Mjöhult 4:1. Se blåmarkerat område i kartan. Området som fastighetsregleras ska användas till utvidgning av befintligt verksamhetsområde.

Karta från lantmäteriet gällande fastighetsreglering