



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
INLEDNING	4
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	17
PLANFÖRSLAG	26
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	31
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	33



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 plankarta 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:

Planutredning
Plankarta i skala 1:400 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Inga övriga handlingar finns.

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:

Carolina Eriksson, planarkitekt och planförfattare
Mila Sladic, fd. plan- och bygglovschef
Erik Bredmar, tf. plan- och bygglovschef
Fredrik Zelmerlöv, planarkitekt
Oscar Häggström, WSP Sverige AB
Emelie Edström, WSP Sverige AB
Jessica Andersson, WSP Sverige AB
Maria Carlsson, WSP Sverige AB



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen tas fram enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) och drivs enligt standard förfarande. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra bostäder i form av radhus inom planområdet samt att säkerställa den gröna korridoren och återskapa allén utmed befintlig gång- och cykelväg fram till Mölle hamnallé. Huvudidén är att kunna erbjuda attraktiva bostäder i kollektivtrafikhärlä i Mölle och därigenom öka serviceunderlaget.

Bebyggelsen ska anpassas genom sin placering och utformning till det angränsande bostadsområdet Vita Byn och siktlinjer mot Kullaberg ska bibehållas. Förslaget ligger i linje med kommunens utvecklingsstrategier vad gäller förtätning inom kommunens orter, nära knutpunkter för kollektivtrafik.

Planförslaget innefattar:

- Radhus i form av bostadsrätter med tillhörande mindre komplementbyggnader
- Gemensam parkering för de boende
- Ett miljöhus
- Parkområde samt ytor för omhändertagande av dagvatten
- Anpassning till befintlig markanvändning för fastigheten Mölle 15:108 i söder.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslöt 2014-06-03, § 148:

- Att uppdra kommunledningskontoret att genomföra en markanvisningstävling för del av fastigheten Mölle 15:3.
- Att uppdra samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning att genomföra en planutredning för del av fastigheten Mölle 15:3.
- Att siktlinjerna från Vita byn ska bevaras vilket ska framkomma i reglerna för markanvisningstävlingen.

Med följande motivering föreslås planansökan besvaras med ett positivt planbesked:

- Förslaget strider inte mot kommunens översiktsplan 2002 (aktualiserad 2010) och heller inte mot planprogrammet för Mölle.
- Förslaget ligger i linje med kommunens utvecklingsstrategier vad gäller förtätning inom kommunens orter och nära knutpunkter för kollektivtrafik.
- Det aktuella området är det sista lämpliga förtätningsområdet i Mölle där kommunen äger fastigheten och har större möjlighet att styra exploateringen.
- Förslaget strider inte mot riksintresse för natur- och kulturmiljö under förutsättning att:
 - Byggnaders utformning och placering regleras i detaljplanen så att ny bebyggelse anpassas till platsens karaktär.
 - De viktiga vyer och siktlinjer mot Kullaberg bibehålls.
 - Den gröna korridoren och allén utmed gång- och cykelvägen behålls som allmän platsmark, park.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande.



Detaljplaneprocessen standard planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900). Markering visar var i processen vi befinner oss.

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.

GRANSKNING

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

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till 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 centrala Mölle, strax öster om Mölle busstation och det gamla stationshuset.



Karta: Aktuell planområde i kommunen

Planområdet inkluderar gångbanan med trädplantering mot Mölle hamnallé och angränsar till fastigheterna Mölle 15:109, 15:9 och 15:7 i norr. I öster angränsar radhusområdet Vita byn och i väster och söder parkmark med trädallén längs Stinsagången. I väster angränsar planområdet till gatumarken runt Mölle busstation.



Karta: Aktuell planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheterna Mölle 15:3 samt del av Mölle 15:2. Fastigheterna ägs av Höganäs kommun. Även kvartersmark med allmänna underjordiska ledningar inom del av Mölle 15:108 (Brf Vita byn) berörs i fastighetens sydöstra hörn.

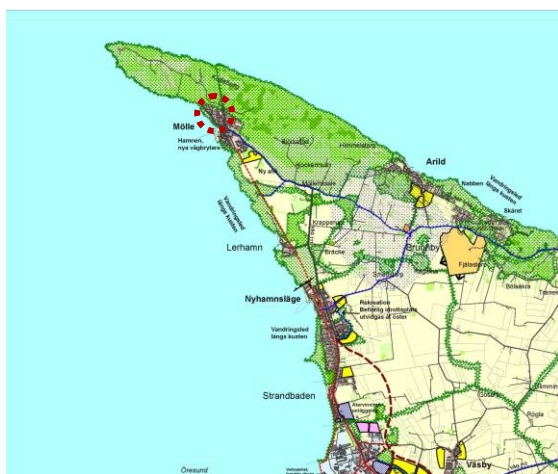


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

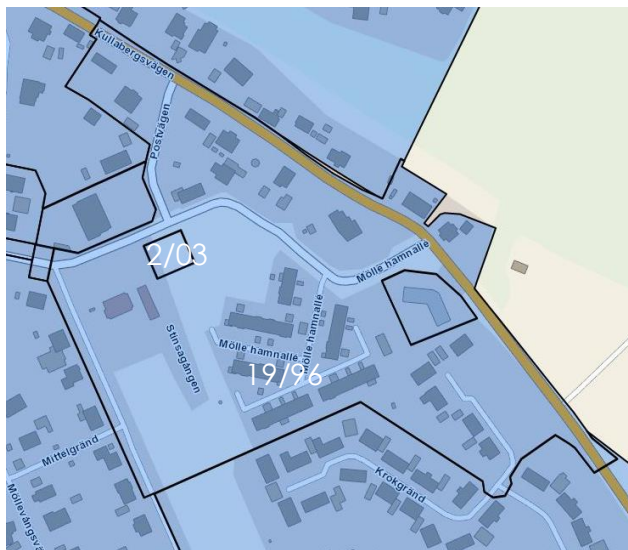
Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande utan rådgivande och klargör kommunens inriktning gällande mark och vattenanvändningen. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- Att området används för befintlig tätortsbebyggelse.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN För området gäller följande detaljplaner:



DETALJPLAN FÖR MÖLLE STATIONSOMRÅDE

Planen vann laga kraft år 1996 och omfattar större delen av Mölle stationsområde. Planens genomförandetid avslutades 2002-07-01. Detaljplanen redovisar bland annat, som berör aktuellt utredningsområde, att:

- Norra delen av området ska användas till samlingslokaler och dagcentral samt daghem och öppen förskola. Västra och södra delen ska användas till park och lekplats.
- Största bruttoarea ovan mark (exkl. uthus och garage) är 500 m².
- Högsta antal våningar är en våning och högsta byggnadshöjd är 3,8 m.
- Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 2,8 m.
- Vind får inte inredas.
- Huvudbyggnaders taklutning ska vara minst 25 grader.
- Anlagd park med lekplats



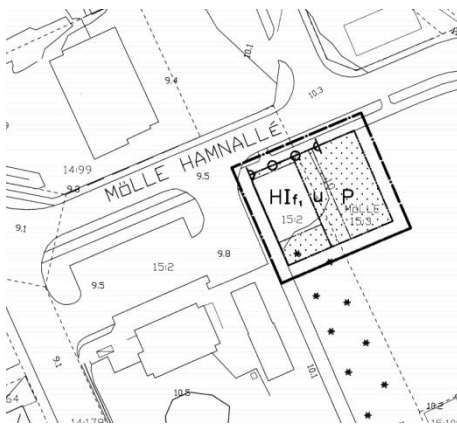
Utdrag ur detaljplan för Mölle stationsområde (19/96).
Aktuellt område är markerat med röd linje.

Del av denna detaljplan kommer att ersättas med den nya detaljplanen.

DETALJPLAN FÖR DEL AV MÖLLE 15:2 OCH 15:3

Den här detaljplanen vann laga kraft år 2003 och syftar till att möjliggöra handel med tillhörande parkering på del av fastigheterna Mölle 15:2 och Mölle 15:3. Genomförandet är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen redovisar bland annat, som berör aktuellt utredningsområde:

- En 150 m² stor byggrätt för handel, endast livsmedel
- Byggnaden föreslås få uppföras i en plan och vind får inte inredas.
- Lägsta respektive högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 m respektive 3,25 m.
- Högsta taknockhöjd är 6,4 m.
- Minsta tillåtna taklutning är 20 grader.
- Ny bebyggelse ska utformas med putsfasader i färgskalan rött-terrakotta. Vita detaljer är tillåtna. Takmaterial ska vara svart plåt, svart takpapp eller rött lertegel liknande det på stationsbyggnaden.



Utdrag ur detaljplan för del av Mölle 15:2 och Mölle 15:3 (2/03).

Denna detaljplan kommer att i sin helhet ersättas med den nya detaljplanen.

PROGRAM FÖR MÖLLE

Planprogram för Mölle har godkänts av kommunstyrelsen 2012-10-02, § 178. Syftet med programmet är att säkerställa riksintressen för bl.a. natur- och kulturmiljön och ge riktlinjer för tillkommande bebyggelse i Mölle. Ett program är inte juridiskt bindande utan ger på samma sätt som en översiktsplan riktlinjer för framtida samhällsutveckling. I programmet sägs bland annat, som berör aktuellt planområde, att:

- Kommande detaljplaner ska säkerställa de natur- och kulturmiljöer som är av riksintresse och ge riktlinjer för tillkommande bebyggelse.
- Framtida möjligheter att anpassa kollektivtrafiken ska bibehållas. Det gamla spårområdet ska därför inte bebyggas.
- Gång- och cykelvägar prioriteras genom en ny GC-entré med tydlig information i de södra delarna av Mölle.
- I arbetet med nya detaljplaner ska parkeringsfrågan studeras. Parkering bör i första hand ske inom den egna fastigheten. Parkering på naturmark ska förhindras.
- Befintligt nät för spillvatten är överbelastad och kapaciteten i befintliga vattenledningarna är maximerad. Därför är möjligheterna för nyexploatering begränsade. Vid nyexploatering behöver dessutom dagvatten fördröjas innan det går ut i dagvattennätet.

I programmet har ett förslag till exploatering av stationsområdet för bostadsändamål överprövats. Förslaget är framtaget av Seniorgården och Kamikaze arkitekter och innebär exploatering på obebyggd mark öster och söder om stationshuset i form av kedjehus och radhus med pulpettak. Bedömningen i programmet är att den föreslagna exploateringen söder om stationen är i konflikt med allmänna intressen men exploateringen på marken öster om stationen, det aktuella planområdet, är tänkbar och kan prövas i en planprocess.

Se planprogrammet (KS/2009/397) för vidare information.

Planutredningen, som låg till grund för beslut om planbesked, har inte konstaterat behov av förstärkt ledningsnät för spillvatten eller dricksvatten till skillnad från programmet. Dagvattenhantering avses lösas inom planområdet.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöprogrammet som heter "Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1" antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett vägledande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- Att nybyggnation bör begränsas och lokaliseras som kompletteringar till befintliga byggnadsmiljöer.
- Att på all ny bebyggelse bör mycket stora krav ställs angående hänsyn till landskapsbild, äldre ägostrukturer och anpassning till befintliga bebyggelsemiljöer.

Under planprocessens gång har en ny Kulturmiljöplan för Högnäs kommun antagits av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I den nya Kulturmiljöplanen finns inget att tillägga jämfört med vad som står i den förra.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun – Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och fungerar som en "kunskapsbank" och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. Planområdet ingår inte i något värdefullt naturområde.

MILJÖPROGRAM

Miljöprogram för Höganäs kommun 2015-2025, antaget av kommunfullmäktige 2015-12-16. Syftet med miljöprogrammet är att fungera som ett övergripande verktyg för styrning och uppföljning av miljöarbetet i Höganäs kommun med fokus på miljömässig hållbarhet. Det omfattar kommunens egna verksamheter, men även områden där kommunen har möjlighet att påverka i den geografiska kommunen, till exempel genom samarbete med externa aktörer, information och incitament som styr i miljövänlig riktning.

I miljöprogrammet nämns bland annat, som påverkar aktuell detaljplan, miljömålet "Andelen resor med kollektivtrafik, cykel och gång ska vara minst 35 procent 2025". Aktuell detaljplan påverkar målet positivt då det möjliggör nya bostäder och verksamheter i direkt anslutning till mycket god kollektivtrafik samt nära befintlig service.

PARKERINGSPOLICY

Kommunens parkeringspolicy antogs av Kommunfullmäktige (KF) 2013-09-19 och har till syfte att underlätta nybyggnation och förtätning i centrumnära lägen då det kan finnas skäl att frångå parkeringsnormen med bakgrund i platsspecifika förutsättningar. Det övergripande syftet är att minska biltrafiken med hänvisning till miljön, minskad klimatpåverkan, renare luft och mindre buller samt att motverka en ökad och onödig privatbilsanvändning. Gällande parkeringsnorm antogs av KF samma datum.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslöt 2014-06-03, § 148:

- Att uppdra kommunledningskontoret att genomföra en markanvisningstävling för del av fastigheten Mölle 15:3.
- Att uppdra samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning att genomföra en planutredning för del av fastigheten Mölle 15:3.
- Att siktlinjerna från Vita byn ska bevaras vilket ska framkomma i reglerna för markanvisningstävlingen.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÄRDEN

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

KULLABERG

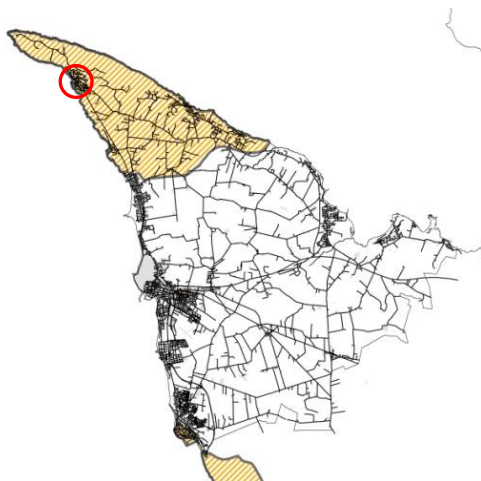
Området Kullaberg (M1) omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet ligger inom riksintresseområdet.

Motivering till riksintresset är "Kustmiljö och odlingslandskap framvuxet ur det forna Kulla fälad med bosättningskontinuitet sedan förhistorisk tid med talrika bevarade fornlämningsmiljöer i ett variationsrikt landskap med sockencentrum, bymiljöer, fiskelägen, badorter och en av landets äldsta, mycket strategiskt belägen fyrplats. Ur främst fiskelägena har successivt samhällsbildningar vuxit fram från tiden sent 1800-tal till

tidigt 1900-tal. Krapperups slott av medeltida ursprung och omgivande parker samt den av godsförvaltningen präglade bebyggelsen och odlingslandskapet."

Uttryck i riksintresset är även "Fornlämningsrikt område med välbevarade fornlämningar från i synnerhet brons- och järnålder i form av gravhögar, stensättningar och domarringar, välbevarat odlingslandskap, äldre vägnät och bevarade hägnadssystem samt allésystem. Brunnby medeltida kyrka och *sockencentrum* med skola, f.d. kommunalhus, tiondelada, prästgård och välbevarat äldre byggnadsbestånd. Den kringbyggda korsvirkesgården Himmelstorp, Björkeröds by med 1800-talsbebyggelse. Krapperups 1600-tals slott med välbevarad bebyggelse och tillhörande parker, vallgravar, stationshus, Bräcke holländarmölla och Vattenmöllan, änkesätet Kockenhus från 1900-talets början. Fiskelägena Arild, Skäret, Nyhamnsläge och Lerhamn med karaktäristiska fiskarstugor och kaptensgårdar från tiden sent 1700-1900-tal samt äldre hamnanläggningar. Badorterna Mölle och Arild med välbevarat byggnadsbestånd från tiden kring sekelskiftet 1900, Mölle och Arilds kapell. Kullens fyr från 1900-talets början med strategiskt läge på Kullabergs västra spets."

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



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövården

NATURVÅRD

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

KULLABERG

Området Kullaberg (N 43) omfattas av riksintresse för naturmiljövård. Planområdet ligger inom riksintresseområdet.

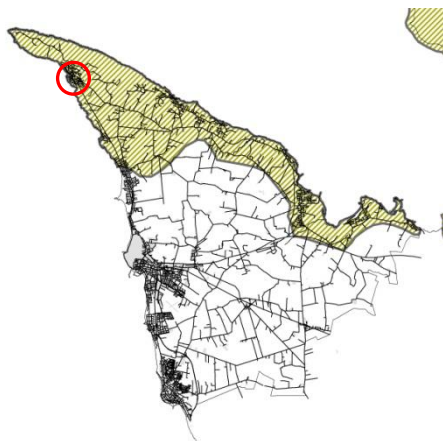
Området består av en horst bestående av gnejs, amfibolit, gångar av pegmatit och diabas, bl.a. kullait. Berget har mycket intressant berggrund och tektonik. I strandzonen framträder abrasionsformer, såsom bergbranter (klint), raukar, grottor och klapperfält. Strandbildningar vid bl.a. högsta kustlinjen m.fl. nivåer har olika utformning (strandhak, strandvallar) i olika lägen. Vid Rekekroken blottas underkambrisk sandsten på ett subkambriskt peneplan. Vid Nyhamnsläge framträder sedimentära ortocer- och silurbergarter samt diabasgångar.

Området uppvisar en stor variation av vegetationstyper. På Kullaberg märks främst bok-, ek- och tallskogar. Stupen kröns normalt med krattsskogar huvudsakligen innehållande ek, men också lind och ask. Djurlivet är variationsrikt. Främst fågel- och insektsfaunan är väldokumenterad. Även oceanografiskt och marinbiologiskt är området väl undersökt. Havsområdet ligger vid övergången Kattegatt-Öresund. Det är en sydlig utpost för ett flertal arter som vanligtvis förekommer i rent marina miljöer. Här finns ett artrikt växt- och djurliv med högt naturvärde. Hårdbottnar övergår i mjukbottnar vid 15-20 m djup. Stora artrika algbestånd täcker hårdbotten. Tagghudingar är rikt representerade av många arter av sjöstjärnor, sjöborrar, ormstjärnor och sjögurkor. Här lever också krabbor, humrar och eremitkräftor.

Fasta fornlämningar från olika epoker förekommer.

Naturbetesmarken vid Möllehässle utgörs av buskrik utmark och annan öppen utmark. Här finns vegetationstyper som hållmarkstorräng, fårsvingeltorräng, tuvtåtel-fuktäng och stagghed. De delvis art- och individrika växtsamhällena hyser arter som vårtåtel, jordtistel, knägräs, backnejlika, bockrot, ängsskallra, svinrot och kustgentiana.

Våtmarken mellan Mölle och Lerhamn är ett värdefullt kärrkomplex med ett sällsynt topogent kärr i kustzon. Området har botaniska, ornitologiska och amfibiska (groddjurslokal) värden. Området utgörs också av en tjärn.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse naturvård

FRILUFTSLIV

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

KULLABERG MED KUSTEN HÖGANÄS – HELSINGBORG OCH PÅLSJÖ SKOG

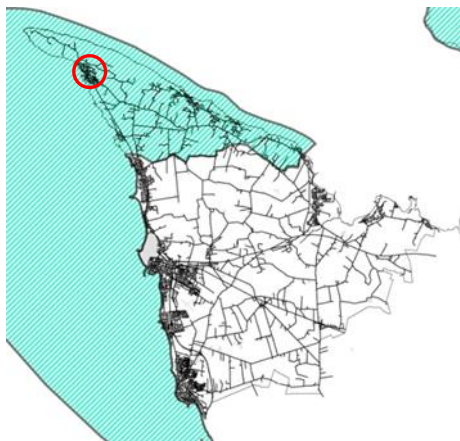
Området Kullaberg med kusten Höganäs – Helsingborg och Pålsjö (F1) omfattas av riksintresse för friluftsliv. Planområdet ligger inom riksintresseområdet.

Kullaberg är ett av de mest välbesökta platserna i landet och lockar varje år flera hundratusen människor från Skåne, Sverige och utlandet, inte minst Danmark. Längst ut på berget ligger Kullens fyr och här finns även ett Naturum som utgör centrum för friluftslivet i området, och där kan besökare ta del av information om områdets geologi, flora, fauna och kulturhistoria. På berget finns många stigar och leder där man kan vandra.

antingen genom bokskogen eller längs med kustlinjen. Kullaleden är en del av Skåneleden och löper runt hela Kullahalvön. På berget finns även goda möjligheter till att stort antal aktiviteter som fågelskådning, naturstudier, klättring och bad. På Östra Kullaberg finns flera skogsvägar som, förutom vandring, är lämpliga för cykelturer. Vattnet vid Kullaberg är attraktivt för dykning och här finns en undervattensled där dykare får uppleva allt från en mjuk klapperstensmal till klippkanter och raukar. Havsområdet erbjuder goda möjligheter till ett varierat fritidsfiske och kajakpaddling.

Strandzonen söder om Kullaberg är bitvis smal och kantas av en rad kustsamhällen, men tillgängligheten för friluftslivet är ändå relativt god. Kullaleden löper längs med havet. De många naturreservaten erbjuder enklare anläggningar för friluftslivet och det finns ett antal iordningställda badplatser. Naturreservatet Kulla-Gunnarstorp erbjuder, förutom den vackra utsikten, såväl bad som flera markerade stigar genom vackra skogsmarker och betade eller uppodlade landskap. Vid Grollegrund finns möjlighet till fritidsfiske och naturstudier.

Pålsjöområdet är mycket viktigt som rekreationsområde för Helsingborgs invånare, men hit kommer även besökare från andra platser. Det varierade landskapet natur- och kulturlandskapet erbjuder variation och sevärdheter, och då området är ett av de tystaste i Helsingborg finns det goda möjligheter att uppleva ro. Ett nätverk av stigar, motionsslingor, cykelleder och ridstigar finns inom området. Området lämpar sig för orientering och vintertid kan man åka skidor. Pålsjöskog är ett populärt utflyktsmål för lek och aktivitet för skolor och förskolor från hela Helsingborg. Grillplatser, bord, bänkar och andra faciliteter underlättar vistelsen. Vid stranden finns tre iordningställda badplatser varav ett är anpassat för funktionshindrade. Här kan man även vind- och kitesurfa.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv

SJÖFART, FRITIDSFISKE OCH YRKESFISKE

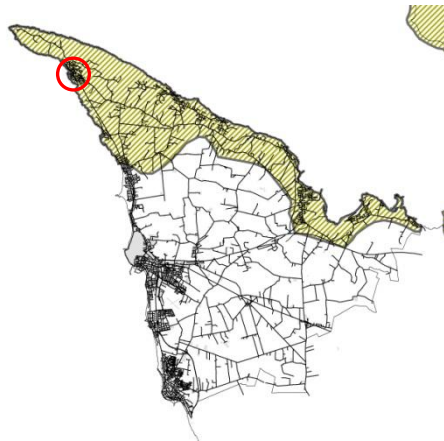
Planområdet berör inte riksintresse för sjöfart/fritidsfiske/yrkesfiske enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

KUSTZON

I rapporten Skånes kustområden – ett nationallandskap (ISSN 1402-3393) kan en närmare beskrivning av kustzonen i Höganäs kommun ges.

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder "Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret."



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon

NATUR 2000

Inget område som klassas som natura 2000-område berörs.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

NATURRESERVAT

Inga områden som utgör naturreservat berörs.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Området berörs inte av biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ miljöbalken.

STRANDSKYDD SOMRÅDE

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

MILJÖSKYDD SOMRÅDE

Planområdet berörs inte av miljöskyddsområde enligt 7 kap 19-20 § miljöbalken.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Planområdet berörs inte av vattenskyddsområde.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande utan ett vägledande dokument för att beskriva värdena.

KULLABERG-KRAPPERUP

Planområdet ingår i bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne. Värdebeskrivningen och motiveringen i kulturmiljöprogrammet överstämmer med riksintresse för kulturmiljö. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

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

KULLAHALVÖN

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Området är idag obebyggt och består enbart av en gräsyta förutom trädgård inom befintlig kvartersmark. Planområdet inkluderar gångbanan med trädplantering mot Mölle hamnallé och angränsar till fastigheterna Mölle 15:109, 15:9 och 15:7 i norr. I öster angränsar radhusområdet Vita byn och i väster och söder parkmark med trädallén längs Stinsagången. I väster angränsar planområdet till gatumarken runt Mölle busstation. Planområdet upptar ca 5000 m².



Karta: Avgränsning av planområdet

OMRÅDETS HISTORIA

Mölle är omnämnt som fiskeläge från medeltiden men blev vid sekelskiftet 1900 en attraktiv semesterort. Planområdet ligger centralt i orten och är omgivet av småhusbebyggelse från olika tider. Norr och väster om området finns äldre bymiljöer med några av byns äldsta hus samt flera typiska Möllehus. Mot sydost blir bebyggelsen successivt yngre.

År 1910 invigdes Mölles järnvägsstation, ritad av arkitekterna August Ewe och Carl Melin i jugendstil. Järnvägssträckan som även gick under namnet "Möllebanan" förbättrade förbindelsen mellan Mölle och Höganäs och bidrog till att turismen växte ytterligare. I början av 1900-talet fanns i stort sett bara järnvägsstationen och några enstaka byggnader i området. År 1963 monterades Möllebanan ner och det var först under mitten på 1900-talet som det började växa fram en bebyggelse runt omkring järnvägsstationen.

En större del av utredningsområdet är sedan 1996 avsatt för bebyggelse med offentlig funktion till exempel samlingslokaler, dagcentral, daghem och öppen förskola. Dessa planer realiserades aldrig. På nordvästra hörnan av området, strax öster om Mölle busstation antogs år 2003 en plan som möjliggör en 150 m² stor byggrätt för handel, endast livsmedel. Denna plan blev aldrig realiserad.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Mölle har en unik landskapsbild som präglas av en grön kuperad topografi. Vyer och landskapet har stora allmänna värden och är av riksintresse. Varje förändring i Mölle måste därför ta hänsyn till dessa värden.

Det aktuella planområdet ligger intill det gamla stationshuset i Mölle där cykelvägen på den gamla banvallen slutar och i bakgrunden ser man det trädklädda Kullaberg. En eventuell exploatering på detta område har därför stor inverkan på det första intrycket av Mölle för de som åker buss eller cyklar dit.



Vy från Mölle hamnallé med stationsbuset till böger.



Vy från gång- och cykelvägen (Stinsagången) i riktning norrut mot Mölle Hamnallé.

Planområdet ligger mellan ca 10 till 12 meter över havet och sluttar ner mot Stationshuset i väster.



Höjdsättningskarta, aktuellt område är markerat i rött.

VATTEN

Grundvattennivån varierar något under året beroende på nederbörd. Den varierar också i olika delar av Mölle beroende på läge och terräng. På senare tid har det förekommit problem med grundvatten som tränger fram och måste tas om hand av det kommunala dagvattennätet. Kommunen har gjort en översiktlig beräkning på förväntade dagvattenvolymer och bedömt att den markyta som avsätts inom planområdet är tillräcklig för ett omhändertagande avseende befintlig situation inkluderande grundvattenförhållandena samt ökade hårdgjorda ytor till följd av en exploatering.

GEOLOGI

Berggrunden söder och sydost om Mölle utgörs av kambriska till ordoviciska sandstenar och skifferar med visst kalkinslag. Inga kända geotekniska undersökningar finns tillgängliga från närliggande bebyggelseområden.

FRITID OCH REKREATION

Mölle med sina värdefulla natur- och kulturmiljöer är en attraktiv destination för såväl medborgarna i kommunen som för turister utifrån. Det aktuella området ligger i närheten till flera rekreationsområden som till exempel Kullabergs naturreservat, Mölle fälad och Mölle hamn. Rekreationsområdena utnyttjas mestadels under sommarsäsongen.

VEGETATION

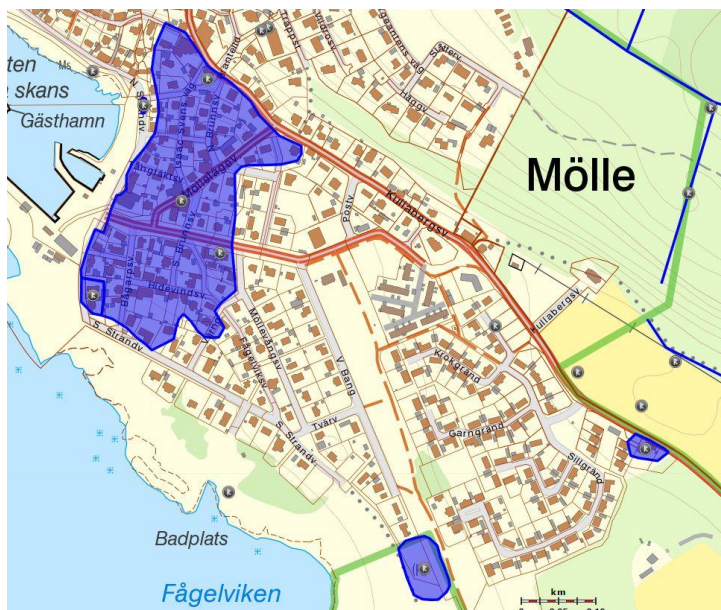
Området är obebyggt och täckt med gräs idag. Trädplantering finns utanför planområdet längs med Mölle hamnallé och en alléträdplantering av rönn följer det gamla spårområdet strax öster om Stationshuset i riktning söderut. Historisk visar kartor från 1955-1967 att denna allé har sträckt sig ända fram till Mölle hamnallé.



Karta: Historisk karta 1955-1967 som visar att träddallén sträckt sig fram till Mölle hamnallé. Källa Eniro.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.



Fornlämningar i närområdet, aktuellt område är markerat i rött

BEBYGGELSE

Planområdet är obebyggt. Strax väster om området ligger det gamla stationshuset med tillhörande uthus. År 1910 invigdes Mölles järnvägsstation, ritad av arkitekterna August Ewe och Carl Melin i jugendstil men på 1920-talet byggdes stationshuset om och fick en mer nyklassicistisk stil.

Stationshuset i Mölle har stort kulturhistorisk värde och är q-märkt. Karaktärsdraget ligger i fasader klädda i tegel eller puts. Färgsättningen varierar huvudsakligen mellan vitt och gult. Dominerande takmaterial är röda takpannor. Idag är byggnaden hemvist för Mölle byförening. Mitt emot Stationshuset, på andra sidan av Mölle hamnallé, och ligger ett 2,5 planshus som uppfördes år 2003 för hotellverksamhet. Byggnaden omvandlades dock några år senare till bostäder.



Det gamla stationshuset i Mölle

Den omkringliggande bebyggelsen (undantaget Brf Vita byn) har ett öppet byggnadssätt där byggnaderna är indragna en bit från gatan, grusade vägkanter/trottoarer. Entrésidan har varierande placering men mest förekommande är att entrén är vänd mot intilliggande väg. Markmaterialet är främst gräsmatta med grusbelagda eller stensatta entrépartier och garageuppfarter och merparten av byggnaderna har en källarvåning. Nockriktningarna varierar men företrädesvis med långsidan vänd mot angränsande väg. Hägnaderna består främst av häckar. Sadeltak dominerar med cirka 45 graders lutning. Kupor är vanligt förekommande i området och flera byggnader har skorsten, mestadels pånock men förekommer även motnock. Fasaderna är relativt symmetriskt uppbyggda och med svagt utskjutande taksprång. Det förekommer både enlufts-fönster utan spröjs och tvålufts-fönster med en mittpost. Flera byggnader har små trappavsatser med smidesräcke.

Sydost om planområdet ligger Brf Vita Byn från 2002 - ett bostadsområde med främst tvåvåningshus samt en länga med ett våningsplan. Bostadsrättsföreningen består av 29 stycken bostadsrättslägenheter.

Vita byns karaktärsdrag är att byggnaderna är vända med långsidan mot angränsande väg. Entrésidorna vetter mot intilliggande väg och har en mindre förgård. Från förgården leder trappor till lägenheterna på övre plan. Fastigheterna har en större markyta bakom byggnaden som delvis fungerar som uteplats. Markmaterialet närmst längorna består främst av vegetation och stensatta entrépartier. Inne på tomten har uteplatserna främst gräsmatta, buskar och mindre prydnadsträd. Byggnadsvolymen/formspråket är relativt högt och utdraget i relation till omkringliggande bebyggelse. Varje lägenhet har en mindre förrådsbyggnad vid entrén. Hägnaderna består främst av häckar men det förekommer även stående svartmålat träplank. Nockriktningarna är varierande och främst i riktning som intilliggande väg. Huvudbyggnaderna har flacka sadeltak, takvinkeln är 25 grader för tvåvåningsbyggnaderna och nockhöjden ca 8 meter. Förrådsbyggnaderna har

företrädesvis pulpettak. Sockelhöjden är låg. Fasaderna är vitputsade med inslag av omålad eller svart liggande träpanel. Plåtbeklädda detaljer som exempelvis entrétak och skorstenar och inga utskjutande taksprång. Asymmetrisk fasadutformning med både vit puts och träpanel. Olika fönsterstorlekar förekommer men mestadels ospröjsade enlufts-fönster eller tvålufts-fönster med en mittpost. Lägenheter på övre plan har burspråk med stora fönsterpartier samt balkonger.



Brf Vita Byn som ligger sydost om planområdet



Före detta hotell längs med Mölle hamnallé (Den används idag som bostäder)

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

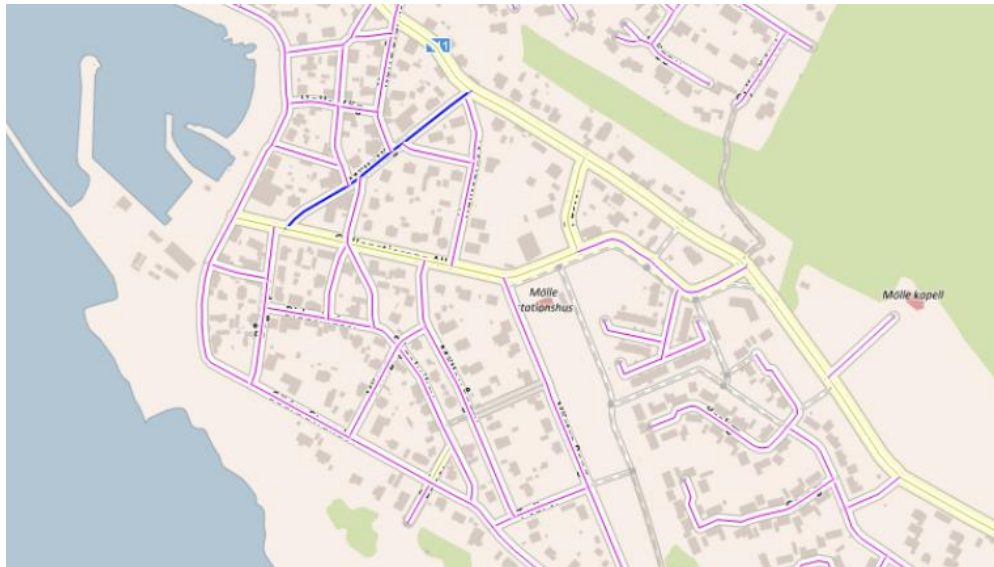
I Mölle bor ca 615 personer (enligt SCB, 2017) vilket innebär ett litet underlag för allmän och kommersiell service. Närmaste affärer finns i Nyhamnsläge och Brunnby. Närmaste grundskola och omsorg ligger i Nyhamnsläge. Förskolor finns i Brunnby, Arild och i Nyhamnsläge. Det gamla stationshuset används aktivt som mötesplats och som samlingslokal för lokala föreningar. Det finns många registrerade företag i Mölle men relativt få arbetstillfällen. Detta kan bero på att arbetsplatserna är förlagda på annan ort och att det många gånger är fråga om enskilda firmor som bedrivs som bisyssla. Under sommarsäsongen är utbudet av service bättre eftersom många sommargäster då flyttar till 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

Mölle har ett relativt finmaskigt och oregelbundet nät av vägar, stigar och trappor med Kullabergsvägen som den sammanlänkande ryggraden. Vägarna i Mölle är smala och saknar trottoar, med något enstaka undantag.

Kommunen har tagit över drift och underhåll för gemensamhetsanläggningen längs Mölle hamn allé från vägföreningen Mölle Vägförening. Planarbete pågår för att ändra huvudmannaskapet till kommunalt i hela Mölle.



Karta: Utsnitt från Trafikverkets NVDB (nationella vägdata) som beskriver vägbredden. Vägbredd ≤ 3,5 meter (rosa), vägbredd mellan 3,6-6,5 meter (blå)

Det aktuella detaljplaneområdet ligger längs med Mölle hamnallé som är en av ortens huvudgator och tillfartsgata via Gyllenstiernas allé till Mölle hamn. Gatan har periodvis, under sommarhalvåret, relativt mycket trafik. Enligt Trafikverkets mätningar på Kullabergsvägen uppmätts de högsta flödena i fordonstrafiken i månadsskiftet juli-augusti, vilket förklaras av att Kullaberg och Mölle är attraktiva turistmål på sommaren. Jämfört med vintertrafiken dubblas nästan trafiken i Mölle på Kullabergsvägen under sommaren. Kullabergsvägen är den enda vägen ut till Mölle samt naturreservatet Kullaberg norr om Mölle. Trafiken i Mölle antas påverkas på samma sätt över årstiderna.

Trafiken på Mölle Hamnallé mättes mellan 14/8 och 20/8 i år, 2018. Högsta värdet mättes på en söndag med 768 fordon per dygn. Medelvärde för vardagstrafiken är 557 och för hela veckan är 596. I och med att mätningen genomfördes strax efter högsäsong används de högst uppmätta värdet, söndagens trafik, cirka 800 f/d. Skyltad hastighet på Mölle Hamnallé är 30 km/h.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Cykling i Mölle sker mest utmed vägarna. Strax väster om planområdet och på den gamla banvallen löper en gång- och cykelväg söderut mot Nyhamnsläge och vidare mot Höganäs. En gång- och cykelbana binder samman Vita Byn med busstationen vid Stationshuset. Delar av GC-vägen ingår i planområdet och är planlagt som kvartersmark.

KOLLEKTIVTRAFIK

Vid stationshuset finns en busshållplats för regionbussen till Höganäs linje 222 med en turtäthet på 2 bussar/h under morgon (05-09) och em/kväll (14-18). Övrig tid är turtätheten 1 buss/h fram till kl 23.

Dessutom har under de senaste somrarna "Kullabussen" buss (202) trafikerat Kullabergs naturreservat, varje helg mellan kl 10-17 för perioden 1 maj och 11 juni samt mellan 14-31 augusti. Bussen kör dagligen under semesterperioden 12 juni och 13 augusti.



Busslinje (blå) samt befintliga gång- och cykelstråk (prickad grön) i förhållande till det aktuella planområdet (markerat i rött)

PARKERING, UTFARTER

Området används inte idag som parkering. Inga in- och utfarter finns för fordonstrafik.

I och med det höga besöksstrycket under sommaren sker mycket parkering utmed allmän väg istället för inom den egna fastigheten eller på särskilt aviserade platser. Därför är det viktigt att vid byggnation av nya bostäder ordnas parkeringsplatser enligt kommunens parkeringspolicy och parkeringsnorm, inom fastigheten. Med utgångspunkt från gällande parkeringsnorm bedöms kategorin "Småhus i grupp" bäst överensstämma med förutsättningarna för föreslagna radhusbebyggelse. Det innebär ett behov att 11 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA). Bilinnehavet i Mölle är idag 0,94 bilar/bostad, vilket tillsammans med det kollektivtrafikhärläget innebär att skäl föreligger för att frångå parkeringsnormen och se till platsens förutsättningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

VA-ledningar finns inom och genom det aktuella området. Bland annat sträcker sig vatten, spill och dagvatten genom den östra delen av planområdet från söder till norr. Dessa behöver flyttas om marken ska kunna exploateras enligt illustrationsförslaget.

En ledningsrätt 1284-893.1 för Vatten och Avlopp berör Mölle 15:108.

DAGVATTENHANTERING

Dagvattennätet tål några enstaka nya anslutningar men vid en eventuell exploatering av det aktuella området förutsätts en fördröjning av dagvatten innan det släpps på ledningsnätet.

VÄRME

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen.

AVFALL

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

ÖVRIGA LEDNINGAR

Skanova och Höganäs Energi har ledningar i omkringliggande gator samt i planområdets västra del längs föreslagen parkmark.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

I bullerförordning 2015:216 med ändring den 1 juli 2017 finns bestämmelser för riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Ändringen innebar bland annat en höjning av värden vid fasad för bostadsbyggande, från 55dBA till 60dBA. De nya riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på ärenden och mål som påbörjats från och med 2 januari 2015. Detta ärende bedöms dock som påbörjat tidigare och därför används riktlinjer från i infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Området är periodvis utsatt för trafikbuller från Mölle hamnallé som utgör tillfartsgata till Mölle hamn och därför mycket trafikerad, särskilt under sommaren.

En översiktlig bullerberäkning med utgångspunkt från bullerpåverkan på ny bebyggelse genomfördes under hösten 2018. Beräkningen redovisas under kapitel *"Konsekvenser av detaljplanens genomförande"*. Resultatet visar att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls vid bostadsfasad.

MARKFÖRORENINGAR

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

RADON

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



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra bostäder i form av radhus inom planområdet samt att säkerställa den gröna korridoren och återskapa allén utmed befintlig gång- och cykelväg fram till Mölle hamnallé. Huvudidén är att kunna erbjuda attraktiva bostäder i kollektivtrafikhärläge i Mölle och därigenom öka serviceunderlaget.

Bebyggelsen ska anpassas genom sin placering och utformning till det angränsande bostadsområdet Vita Byn och siktlinjer mot Kullaberg ska bibehållas. Förslaget ligger i linje med kommunens utvecklingsstrategier vad gäller förtätning inom kommunens orter, nära knutpunkter för kollektivtrafik.

Planförslaget innefattar:

- Radhus i form av bostadsrätter med tillhörande mindre komplementbyggnader
- Gemensam parkering för de boende
- Ett miljöhus
- Parkområde samt ytor för omhändertagande av dagvatten
- Anpassning till befintlig markanvändning för fastigheten Mölle 15:108 i söder.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Huvudsyftet med detaljplanen är att tillskapa bostäder i form av radhus i Mölle i enlighet med genomförd markanvisning. Detaljplanen ger möjligheter att uppföra 11 radhus. I områdets nordöstra del avgränsas ett område för parkering och miljöhus. Bebyggelsen är planerad med entréer mot Mölle hamnallé samt kvarterets interna gångstråk.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Inom området tillåts en exploatering för "B" "Bostäder" på maximalt 1100 m². inklusive komplementbyggnader som exempelvis trädgårdsförråd. Byggnaderna tillåts att uppföras till en maximal nockhöjd om 7,0 meter vilket innebär att två våningar kan uppföras.

Huvudbyggnader ska uppföras med puts, tegel eller sten och harmoniera i färgskala med omkringliggande bebyggelse i vitt och gult. Ur kulturhistorisk synvinkel är kulörer där det vita drar mer åt det gula hållet (beige) att föredra framför "kalla" vita fasadfärger som är på modet idag vilket skiljer sig något jämfört med Vita byns färgsättning. Längs den norra fastighetsgränsen finns en zon på 3 meter med prickad mark för att bebyggelsen inte ska placeras i direkt anslutning till gång- och cykelbanan, bestämmelsen gäller både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

Inom område för parkering "n₃" tillåts ett så kallat miljöhus för avfallshantering och återvinning. Byggnaden får maximalt uppta 50 m² byggnadsarea och uppföras till en nockhöjd om 3,5 meter.

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för det specifika planområdet har inte genomförts. På plankartan finns därför bestämmelse att "*huvudbyggnad ska förberedas för radonsäker eller radonskyddad konstruktion*".

FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION

I de västra och södra delarna avses befintligt parkområde att befästas i detaljplanen som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Markanvändningen på plankartan regleras till "PARK". De befintliga träden i allén ska bevaras eller ersättas "träd".

Inom det södra parkområdet, skall ytor för dagvattenhantering finnas. Se vidare under "Dagvattenhantering".

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

BILTRAFIK

De nya bostäderna bedöms kunna alstra upp till fem fordonsrörelser per dag. Detta medför en ökning av ca 55 fordon per dag. Ökningen är begränsad och trafiken förväntas främst att öka på Mölle hamnallé i riktning mot väg 111, och därmed inte innebära en större påverkan på omkringliggande gator i Mölle.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelvägar kan anordnas inom kvartersmarken och befintlig gångväg mellan Vita Byn och Stationshuset är markerad med prickad mark vilket innebär att marken ej får bebyggas.

PARKERING OCH UTFARTER

Kommunens parkeringsnorm för "Småvillor i grupp" som bedöms representera radhusbebyggelse innebär ett behov av 11 bilplatser/1000 m² BTA. För detaljplaneområdet innebär det behov av ca 20 bilplatser med en byggrätt på 950 m² i två våningar. Eftersom planområdet har ett mycket gott kollektivtrafikläge samt att bilinnehavet är 0,94 bilar/ bostad i Mölle, föreslås istället 1 bilplats per radhus (11st) samt ytterligare en gemensam handikappsplats. Sammanlagt 12 bilplatser. Inom planområdet avses boendeparkering ske inom kvartersmark. Övriga besökare hänvisas till parkeringsplatser vid stationshuset och parkering på Västra bangatan. En infartsparkering kommer att anläggas och stå klar vid halvårsskiftet 2018, cirka 200 meter från planområdet. Även denna parkeringsyta kommer att kunna nyttjas av besökande till planområdet.

Ut- och infart till området styrs till områdets nordvästra samt nordöstra del med anslutning till Mölle hamnallé. I övrigt anges utfartsförbud längs Mölle hamnallé för att undvika fler korsningar av befintlig gång- och cykelväg och därmed höja trafiksäkerheten.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

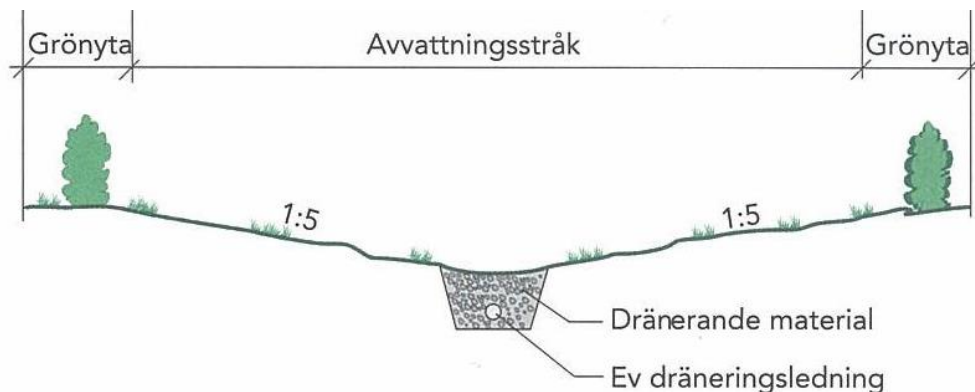
VATTEN OCH AVLOPP

Ny bebyggelse kan koppla an till befintligt nät för vatten och avlopp. Befintliga ledningar behöver flyttas då dessa korsar föreslagna byggrätter och ett markreservat för allmännyttiga ledningar "u" ska möjliggöra en flytt av ledningarna till att följa den östra fastighetsgränsen.

DAGVATTENHANTERING

Ny bebyggelse kan anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten efter att fördröjning skett. Ytor för fördröjning utpekats inom det södra parkområdet. Utformningen av fördröjning/magasin eller annan lösning sker i projekteringsskedet. Kommunen har gjort

en översiktlig beräkning på förväntade dagvattenvolymer och bedömt att den markyta som avsätts inom planområdet är tillräcklig för ett omhändertagande både avseende befintlig situation samt ökade hårdgjorda ytor. Dagvattnet kan ledas från den nya bebyggelsen till ytan för dagvattenhantering via "u1"-område längs den västra fastighetsgränsen.



Exempel på typsektion av översvämningssyta (Källa: Hållbar dag- och dränvattenhantering, P105, Svenskt Vatten 2011).



Bilder på exempel med fördröjningsmagasin inom grönområden (Källa: Hållbar dag- och dränvattenhantering, P105, Svenskt Vatten 2011).

VÄRME

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

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Hantering av avfall sköts av teknik- och fastighetsförvaltningen på kommunen och bygger på källsortering. Miljöstation ska finnas och dimensioneras för att klara aktuella fastigheters behov och fraktioner. Detaljplanen ger möjligheten att uppföra ett miljöhus i de nordöstra delarna av planområdet, i område markerat med "n3" på plankartan.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheter kan kopplas till Skanovas nät för bredband och telefoni. Höganäs energi kan erbjuda fiberanslutning till stadsnätet via Mölle hamnallé.

Bredband, tele, och opto kan placeras inom kvartersmark. Där befintliga allmänna ledningar korsar kvartersmark, införs så kallade "u-områden", där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. För VA-ledningen som löper diagonalt i den östra delen av planområdet kommer en ledningsflytt att krävas.

Samråd ska ske med räddningstjänsten innan eventuell placering av brandposter görs. Räddningstjänstens fordon bedöms ha full framkomlighet till planområdet.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

GEOTEKNIK

Detaljerade undersökningar avseende geoteknik bör göras inför områdets projektering.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Samråd kvartal 1 2018
Granskning kvartal 4 2018
Antagande kvartal 2 2019
Tidigast laga kraft kvartal 2 2019

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Markanvisningsavtal har upprättats och godkänts av Kommunstyrelsen 2016-04-05 §77. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare. I samband med slutligt förslag till detaljplan (antagandehandling) kan parterna efter förhandling upprätta och teckna ett marköverlåtelseavtal med närmare villkor avseende genomförandet av exploateringen av det anvisade markområdet samt försäljningen av marken.

Vidare har ett planavtal upprättats då exploatören bekostar planläggning.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som "PARK" och "GATA". Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av dagvattenfördröjningen inom "PARK".

Exploatören ansvarar för att område markerat med "M" är tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. För VA-ledningen som löper diagonalt i den östra delen av planområdet krävs ledningsflytt. Den ledningssträckning som ligger inom fastigheten Mölle 15:108 påverkar även befintlig trädgård och åtgärder kring iordningställande belastar exploatören.

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar.

Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för el och tele m.m. innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft kan avstyckning från Mölle 15:3 ske och en ny fastighet för bostadsändamål bildas och senare försäljas.

LEDNINGSRÄTT

En ny ledningsrätt ska bildas för den kommande bebyggelsen. Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om eventuella ledningsrätter hos lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastigheten styckas av, detta bekostas av exploatören.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen som huvudman för allmän platsmark får en skyldighet att bekosta och anordna allmän platsmark för "PARK" samt tillhörande ytor för dagvattenhantering samt infrastruktur utanför kvartersmark.

GEOTEKNISKA ÅTAGANDEN

Eventuell geoteknisk utredning/undersökning bekostas av markägare/exploatör.



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. Hänsyn har tagits till främst riksintresset för kulturmiljövård och kultur och bebyggelsehistoriska hänsyn.

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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

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

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormerna. 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. Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för luft inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

BULLER

Miljökvalitetsnormen 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:



Bostäder, vård- och undervisningslokaler

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

En översiktlig bullerutredning utfördes under hösten 2018. Bullerutredningen utgår ifrån illustrationen över den föreslagna nya bebyggelsen på sid. 28.

Fasad

Enligt utredningen uppfylls riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå vid bostadsfasad. Dagens bullervärden beräknas i byggrättslinjen, 10 meter från vägmitt, vilket ger en ekvivalent nivå på 52 dBA och en maxnivå på 82 dBA eller 75 dBA då fem överskridanden räknats bort nattetid. För prognosår 2038 ges en ekvivalentnivå på 53 dBA. Maxnivå är den samma som i nuläget för prognosåret. Bullernivån vid maxnivån påverkar inomhusmiljön och därmed valet av fasadisolering och planlösning. Mer exakta bullerberäkningar görs i bygglovsskedet för att säkerställa en god inomhusmiljö. Samtliga planerade bostäder ligger på ett avstånd från vägmitt som överskrider 10 meter varför bostadsbebyggelsen inte bedöms utsättas för bullernivåer överstigande riktvärdet 55dBA ekvivalent utomhusnivå vid fasad.

Uteplats

För prognosår 2038 ges vid beräkningspunkt för uteplats en ekvivalent nivå på 41dBA och en maxnivå på 73 dBA eller 63 dBA då fem överskridanden räknats bort under mest belastad timme. Naturvårdsverkets rekommendation om 55dBA vid uteplats uppfylls således vid beräkningspunkt för uteplats. Riktvärdet om 70 dBA för maxnivån vid uteplats får överskridas max 5 gånger i mest belastad timme, således ligger även maxnivån för beräkningspunkt inom riktlinjerna. Beräkning utan hänsyn till miljöhusets placering har även gjorts, detta påverkar inte bullernivåerna. Denna har således inte någon avgörande roll för att säkra bullernivåerna vid uteplats.

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

Buller regleras i planen genom egenskapsbestämmelse som anger att ”Varje bostad ska ha tillgång till minst en enskild eller gemensam uteplats mot luddämpad sida”- ”m1”.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Anvisad dagvattenfördröjning inom PARK-mark bidrar till ställningstagandet.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I behovsbedömningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

En markanvändning för bostäder i ett centralt läge, nära en kollektivtrafikplats ger förutsättningar för en god boendemiljö och en hållbar samhällsutveckling. Hänsyn har också tagits till omkringliggande parkmark och trädalléstruktur och ytor anvisats för dagvattenhantering samt anpassning till framtida ökade dagvattenmängder.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden.

Då planområdet ligger cirka 10-12 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖ

Det aktuella detaljplaneområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (Kullaberg, M1). I samband med att planprogram upprättades för Mölle överprövades ett förslag till exploatering av stationsområdet för bostadsändamål. Förslaget innebar en exploatering på obebyggd mark öster och söder om Stationshuset i form av kedjehus och radhus med pulpettak. Bedömningen i programmet är att den föreslagna exploateringen söder om stationen är i konflikt med allmänna intressen men exploateringen på marken öster om stationen, det aktuella detaljplaneområdet, är tänkbar och kan prövas i en planprocess.

Den aktuella exploateringen utgör en komplettering till befintlig bebyggelse och är avgränsad enligt befintlig fastighetsgräns. Detta medför att de kriterier som anges i Kulturmiljöprogrammet för kulturmiljöer på Kullahalvön uppfylls.

Vid en utformning av detaljplanen har hänsyn tagits till riksintresseområdet. Detaljplanen styr genom planbestämmelser utformningen av fasader samt färgskala. I planbestämmelsen anges att fasader på huvudbyggnader skall vara uppförda i puts, sten eller tegel och harmoniera i färgskala med omkringliggande bebyggelse. Detta medför att utformningen av ny bebyggelse knyter an till de arkitektoniska uttryck som idag finns i området, och utformningen är anpassad till platsens karaktär.

Inga kända fornlämningar berörs.

Sammanfattningsvis anges att föreliggande detaljplan inte bedöms medföra några nämnvärda negativa konsekvenser för kulturmiljövärden i området.

PÅVERKAN PÅ ÖVRIGA RIKSINTRESSEN

Övriga berörda riksintressen är riksintresse för friluftsliv, för naturvård samt för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB. Riksintressena bedöms inte påverkas nämnvärt negativt då förändringen sker inom tätbebyggt område och utgör ett komplement till befintlig bebyggelse. Dessutom befästs den gröna korridoren och allén utmed gång- och cykelvägen som allmän platsmark, "PARK".

Föreliggande detaljplan bedöms inte medföra några nämnvärda konsekvenser för riksintresseområdena.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Enligt lagen om bostadsförsörjning har kommunen ansvar för att alla medborgare bor

bra. Höganäs kommun har dessutom som mål att antalet invånare i kommunen ska växa till 25 500 fram till 2015.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige den 24 april 2014, § 46, finns riktlinjer för kommunens utveckling. Planförslaget är i linje med de bostadspolitiska målen utifrån följande riktlinjer:

- Förtätning och nya bostäder ska så långt som möjligt planeras inom ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät och skolor.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Detaljplanen tillåter endast bostäder i form av radhus. Radhus kan dock ses som ett tillskott i bebyggelsestrukturen, då det främst i Mölle är villabebyggelsen som dominerar. I dagsläget är inte lägenhetsfördelningen eller antal hus bestämda utan endast exploateringsgraden. Upplåtelseformen kan inte regleras i detaljplanen.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Området kommer att bebyggas med hus som enligt detaljplanen ska uppföras med fasadmateriell och färgval som anknyter till omkringliggande bebyggelse. Pågående kulturmiljöprogram som förväntas finnas tillgängligt till sommaren 2018 kommer att kunna ge stöd i kommande bygglovgivning.

I förhållande till befintlig detaljplan innebär planförslaget en ökning av byggnadshöjden då två våningar tillåts istället för en våning. Bakomliggande bebyggelse påverkas i olika grad beroende på placeringen av framförvarande bebyggelse. Nockhöjden hålls låg. Gällande detaljplan (1284-P172) anger för huvudbyggnad $\frac{1}{3}$ minsta takvinkel 25 grader inom området som berörs av denna planläggning.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Nya bostäder i anslutning till befintlig kollektivtrafik och i närheten av gång- och cykelvägar är positivt för folkhälsan i Höganäs. Lokaliseringen innebär mycket goda möjligheter för boende inom planområdet samt besökare till planområdet att välja cykel, gång- eller kollektivtrafik som färdmedel istället för bilen. Det innebär också förbättrade möjligheter till ett mer jämlikt samhälle, eftersom privilegiet att ha tillgång till en privat bil blir mindre viktig.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Planförslaget innebär att befintlig gång- och cykelväg till Nyhamnsläge befästs. Gång- och cykelvägen bidrar till en ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Konflikterna med bilar minskar och ökar tillgängligheten för funktionshindrade och barn.

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.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av del av fastigheten Mölle 15:3.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN MÖLLE 15:3

Framtida ägare/exploatör kommer att få kostnader för utbyggnad av egen infrastruktur. Kostnad för lantmäteriförrättning och ledningsflytt kommer att hanteras i marköverlåtelseavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN MÖLLE 15:3

1. Ny bostadsfastighet skapas av den del av Mölle 15:3 som i plan avsätts för bostadsändamål.
2. Fastigheten Mölle 15:108 berörs då befintliga VA-ledningar inom Mölle 15:108 förflyttas (omförläggs) till fastighet Mölle 15:3. Befintlig ledningsrätt inom Mölle 15:108 kan därefter omlokaliseras till den nya dragningen av ledningarna inom del av Mölle 15:3 som styckas av till egen fastighet.