

KS/2011/842



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

MÖLLE 14:2 MED FLERA, MÖLLE HAMN

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING 2015-10-30



**HÖGANÄS
KOMMUN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
OM DETALJPLAN	3
HANDLINGAR	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	3
INLEDNING	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BAKGRUND, PLANBESKED	4
PLANPROCESSEN	4
PLANDATA	6
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
ÖVERSIKTLIGA PLANER	8
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	8
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	9
RIKSINTRESSEN	9
SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR	11
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	13
OMRÅDET IDAG	13
OMRÅDETS HISTORIA	13
LANDSKAPSBILD	15
BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ	19
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	20
TILLGÄNGLIGHET	20
TRAFIK	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
HÄLSA, SÄKERHET	21
PLANFÖRSLAG	23
SAMMANFATTNING	23
TILLGÄNGLIGHET	23
FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE	23
FÖRESLAGEN NATUR OCH REKREATION	25
FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR	27
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	28
FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING	28
FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI	28
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	29
ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR	29
EKONOMISKA FRÅGOR	30
TEKNISKA FRÅGOR	30
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	31
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	32
MILJÖKONSEKVENSER	32
SOCIALA KONSEKVENSER	33
EKONOMISKA KONSEKVENSER	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER	34



FÖRORD

OM DETALJPLAN

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

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

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar och 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 1:1000 med tillhörande bestämmelser, grundkarta, strandskyddskarta och illustration

Planbeskrivning (denna handling)

Behovsbedömning (vid samråd)

Fastighetsutredning (vid samråd)

Fastighetsförteckning

Planprogram

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Gustav Johnsson, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef

Pär Ragvald, exploateringsansvarig

Victor Storm, exploateringsingenjör

Henrik Ranby, stadsantikvarie

Sverker Tingdal, stadsarkitekt

Lennart Andersson, gata- och parkchef

Joachim Runesson, VA-ingenjör

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att förnya detaljplanen från 1944 efter åläggande från Länsstyrelsen 2009 och anpassa planen efter dagens behov och situation.

Syftet med detaljplanen är att säkerställa Mölle hamns viktiga funktioner i form av service, räddningstjänst och samlingsplats som en del av de riksintressanta natur- och kulturmiljövärdena i området.

Planförslaget ska möjliggöra utveckling av Mölles unika karaktär med utgångspunkt i de starka natur- och kulturvärden som finns i området för den nya detaljplanen. Hamnen ska bli en tydligare målpunkt med en större torgyta. Befintlig hamnbyggnad som är i dåligt skick föreslås ersättas med samma byggnadsvolym uppdelat i två byggnader vilket gör att brandstationen framhävs tydligare.

Planförslaget innefattar:

- Bevarande och utveckling av kulturmiljön.
- Möjlighet för utveckling av permanent handels- och kontorsverksamhet i hamnen.
- Prövning om upphävande av strandskydd inom delar av planområdet.
- Säkrare hantering av drivmedel och avfall.
- Bättre vägar för gång- och cykeltrafik.
- Sammanhängande stråk med nya offentliga platser.
- Säkrare trafikstruktur genom bättre trafikflöde.
- Möjlighet att ersätta och utöka befintlig hamnbyggnad i två byggnader.
- Förbättrade parkeringsmöjligheter genom tydligare reglering.
- Reglerad markanvändning för uppställning av bodar.
- Möjlighet för spolplatta och latrinpump.
- Möjlighet för badbrygga och kallbadhus.

BAKGRUND, PLANBESKED

Den 13 oktober 2009 antog kommunstyrelsen ett plandirektiv för Mölle. Plandirektivet togs fram efter att Länsstyrelsen 2009 beslutade att ålägga kommunen att ta fram nya detaljplaner för Mölle och hotade med föreläggande enligt 12 kap PBL om inte kommunen påbörjat arbetet inom något år.

Kommunstyrelsen beslutade den 13 oktober 2009, § 168 att anta arbetsutskottets plandirektiv för Mölle by daterat den 8 september 2009. Beslutet innebar för planavdelningen att genomföra planprocess för bland annat Mölle 14:2 med flera.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, det vill säga samråd och formell granskning.



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

PLANPROGRAM

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

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

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i kommunstyrelsen 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. Samråd hölls mellan den 10 december 2013 och den 10 januari 2015 med öppet hus/frågestund den 10 december 2014 mellan klockan 12.00 till 18.00.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet/kommunstyrelsen genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjlighet 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. Granskning hölls mellan den 27 november och den 30 december 2014 med öppet hus/frågestund den 11 december mellan klockan 12.00 till 18.00.

ANDRA GRANSKNING

En andra granskning hölls mellan den 1 juni och den 24 juni 2015 med öppet hus/frågestund den 3 juni mellan klockan 12.00 till 18.00.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i Mölle hamn som ligger i Höganäs kommuns nordvästra delar invid Kullabergs sydsluttning.



Orienteringskartor, planområdet i kommunen och i Mölle.

Planområdet omfattar cirka 30 000 m².

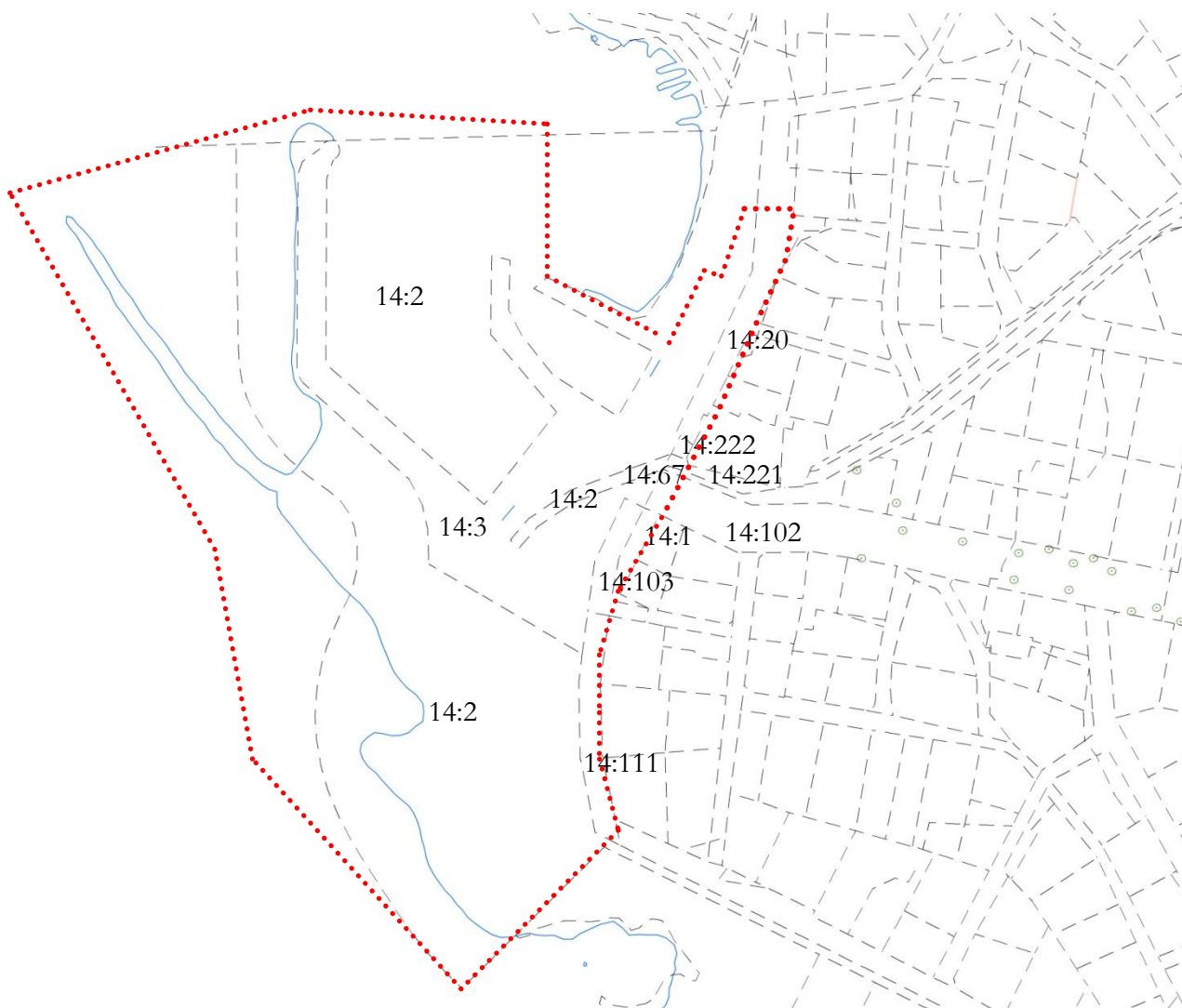


Aktuellt planområde i tätorten inom röd markering

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna 14:1, 14:2, 14:3, 14:20, 14:67, 14:102, 14:103, 14:111, 14:221, 14:222. Området angränsar i norr mot 14:20.

Fastigheterna 14:1 och 14:221 ägs privat, resterande fastigheter ägs av Höganäs kommun. Området som ligger utanför 14:2 (öppet vatten, Ören och del av utfyllnaden) har ingen lagfaren ägare men har tidigare tillhört samfälligheten för Mölle by. En fastighetsutredning om ägorättsliga förhållanden har utförts under detaljplansprocessen och redovisades som ett separat dokument under samrådsskedet. Fastighetsutredningen finns tillgänglig på Höganäs kommun.



Aktuella fastigheter som ingår i planområdet.

► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

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

- att området ska användas till hamnverksamhet.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

FÖR OMRADET GÄLLANDE DETALJPLAN 12-MÖL-6

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till hamnändamål.

Gällande detaljplan 12-MÖL-6 kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan 12-MÖL-6 med underliggande grundkarta i svart.

PROGRAM

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

- att kulturmiljön, karaktären och naturvärdena ska bevaras.
- att området ska utgöra en tydlig målpunkt.
- att säkerheten ska ökas genom ett strukturerat trafikflöde.

Se planprogrammet för vidare information.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

NATURVÅRDSPLAN

Naturvårdsplan för Höganäs kommun (- värdefull natur i Höganäs kommun) antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och fungerar som en ”kunskapsbank” och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. I naturvårdsplanen sägs bland annat, som delvis berör aktuellt planområde:

- att sträckan mellan Lerhamn och Mölle som består av strandfälad ska bevaras och skötas enligt föreskrivna åtgärder.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÄRDEN

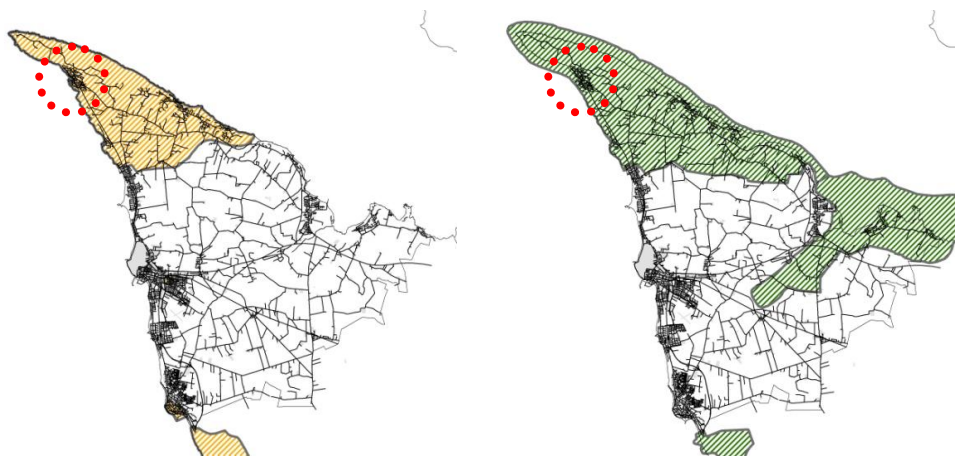
Planområdet angränsar till område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom byggnader med kulturmiljövärden skyddas genom planbestämmelser.

KULLABERG

Området Kullaberg (M1) omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, som ligger över planområdet. Motivering till riksintresset är ”Kustmiljö och odlingslandskap framvuxet ur det forna Kulla fälad med bosättningskontinuitet sedan förhistorisk tid med talrika bevarade fornlämningsmiljöer i ett variationsrikt landskap med sockencentrum, bymiljöer, fiskelägen, badorter och en av landets äldsta, mycket strategiskt belägna, fyrplats. Ur främst fiskelägena har successivt samhällsbildningar vuxit fram från tiden sent 1800-tal till tidigt 1900-tal. Krapperups slott av medeltida ursprung och omgivande parker samt den av godsförvaltningen präglade bebyggelsen och odlingslandskapet.”

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

I området ingår även ett värn från Per Albin-linjen (Skånelinjen) från ca år 1939 som skulle skydda landet från invasion som omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.



Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljö. Planområdet i förhållande till riksintresse naturvård.

ÖVRIGA RIKSINTRESSEN

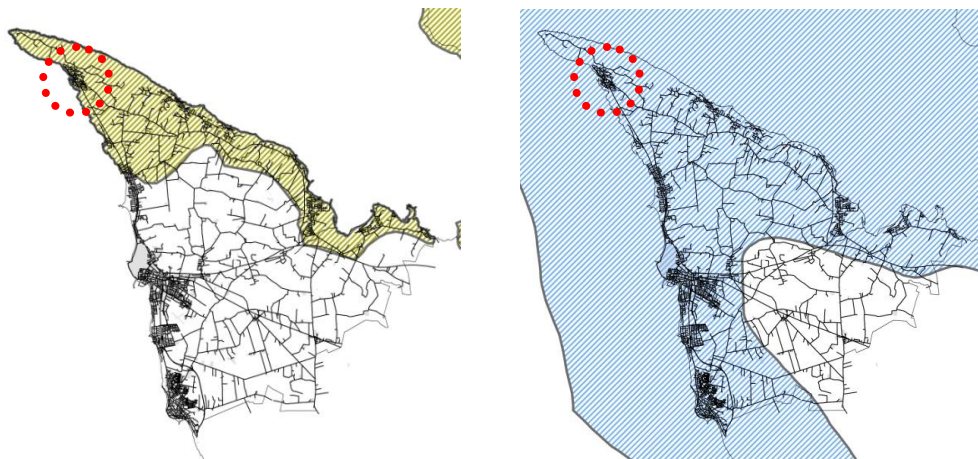
Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö, naturvård, rörligt friluftsliv och turism samt friluftsliv och fritidsfiske.

NATURVÅRD

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för naturvård negativt.

FRILUFTSLIV OCH RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv negativt.



Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Föreslagna byggrätter utgår ifrån byggnadsetableringar i befintliga lägen och stråk och eventuell förtätning föreslås ske i begränsad utsträckning genom reglering med planbestämmelser. Detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintresset för högexploaterad kustzon negativt.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av

riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1 §, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

YRKESFISKE

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för yrkesfiske. Detaljplanen bekräftar befintliga förhållanden för områden som rör yrkesfiske. Konsekvenserna för riksintresset genom reglering av mark- och vattenområden för hamn och öppet vatten är att riksintresset långsiktigt säkras. Detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

STRANDSKYDD SOMRÅDE

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

Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Inom ett strandskyddsområde får inte:

- Nya byggnader uppföras.
- Byggnader och byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar ordnas, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.
- Grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i punkt 1 och 2.
- Åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

När detaljplanen vinner laga kraft återinträder strandskyddet inom planområdet om frågan inte prövats i planprocessen. Inom delar av planområdet föreslås prövning av strandskyddet för att upphävas på grund av befintlig hamnverksamhet med tillhörande funktioner och byggrätter. Hamnområdet har alltid varit allmänt tillgängligt och marken föreslås förbli allmänt tillgänglig. Länsstyrelsen prövar kommunens beslut om dispens från strandskyddsbestämmelser i enighet med miljöbalken. Höganäs kommun bedömer att detaljplanen inte påverkar områdesskyddet strandskydd negativt. Mer information finns under rubriken planförslag.



Kartor över planområdet i förhållande till det gällande områdesskyddet strandskyddsområde (grönt område).

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet innefattas av/angränsar till bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

Kullaberg-Krapperup

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

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ, SKÅNELINJEN PER ALBIN-LINJEN

Skånelinjen, eller Per Albin-linjen som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land.

Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör. Ett värn ligger inom detaljplanområdet och omfattas av skyddsbestämmelser.

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

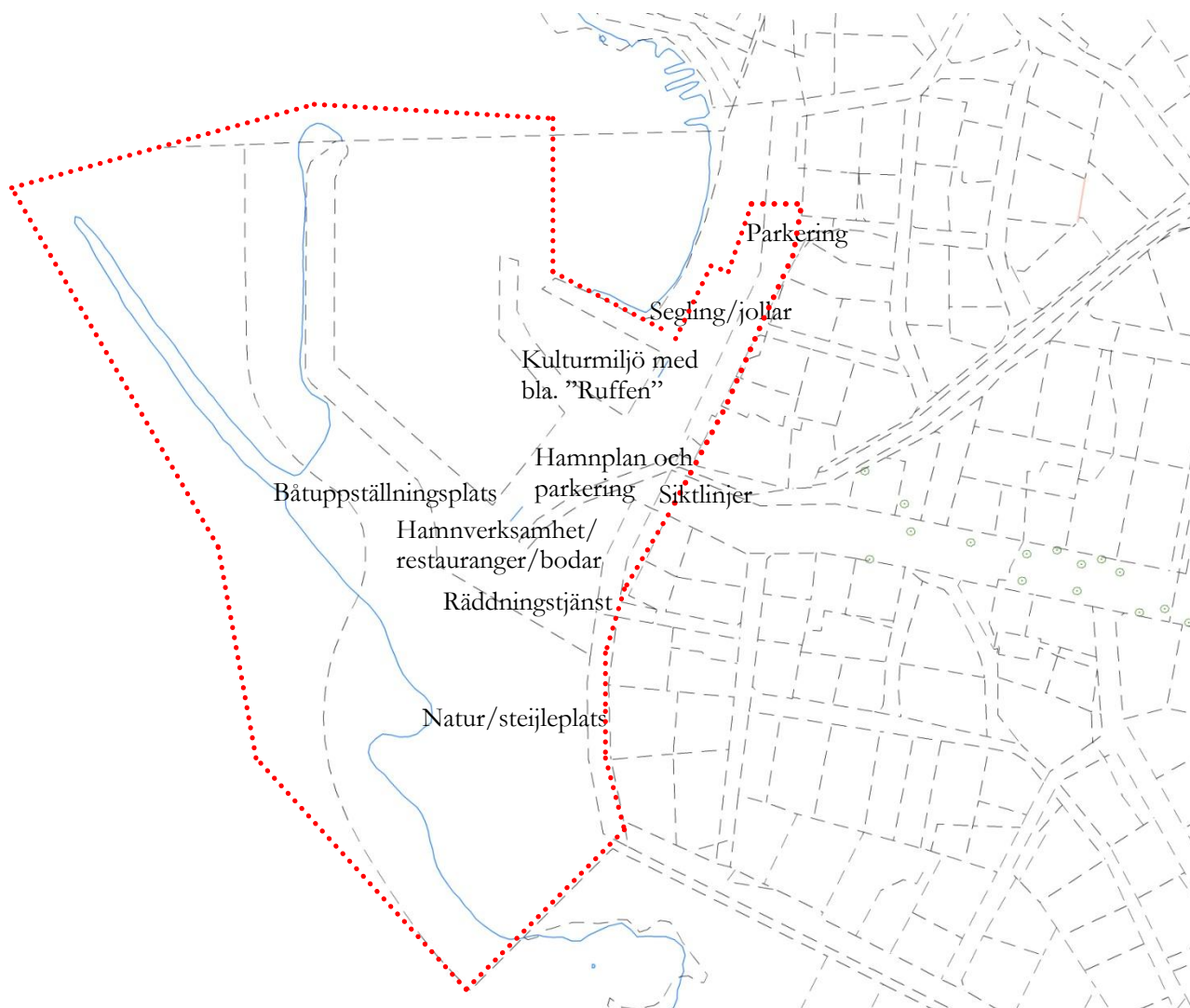
”Kullaberg höjer sig med sin karaktäristiska profil över omgivande slättlandskap och hav. Berget har unika naturförhållanden och även mycket lång kulturpåverkan.” Floran är rik på de varierade markerna med ett anmärkningsvärt stort antal arter. Runt berget finns också en för skånska förhållanden unik 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 används till lokalgata, offentliga platser, natur, räddningstjänst och hamnverksamhet. Inom begreppet hamnverksamhet ryms båtuppställningsplats, båtservice, jolleskola, restauranger, kiosker, hamnbodar, hygienutrymme, avfallsstation och tankstation. Det finns i de södra delarna ett naturområde längs strandlinjen som innefattar en stejleplats, även kallad stejlegången, som används för torkning av fiskenät och en grillplats med rök. I de nordöstra delarna av planområdet finns ett värn bevarat från Per-Albinlinjen. Den gamla så kallade Lilla hamnen ligger öster om den nyare och används för mindre båtar och jollar. Räddningstjänsten har aktiv verksamhet i den gamla brandstationen. Utsikterna, dels mot Kullaberg med den branta landhöjningen ur havet, dels mot bebyggelsen som klättrar upp för sluttningen mot öster präglar platsen och området starkt.



Planområdet med nuvarande huvudsakliga användningar.

OMRÅDETS HISTORIA

Mölle, som under 1400-talet kallades Möllefäls, var en gång ett renodlat fiskeläge som låg vid Kullabergs fot. Alldeles i närheten av fiskeläget låg tre mindre byar; Mölle by,

Gylleröd och uppe på bergssluttningen Bökebolet. Det är fiskeläget och dessa tre byar som utgör dagens Mölle. Fram till den stora branden år 1890 kännetecknades bebyggelsen av skånsk by- och fiskelägeskaraktär med halmtak och korsvirkeshus. Återuppbyggnaden efter branden tillsammans med det sena 1800-talets turistinvasion lade grunden till dagens Möllekaraktär. Under återuppbyggnaden prioriterades brandsäkerheten och därför användes tegel från Höganäs. Byggnader i korsvirke ersattes med putsade tegelhus och avstånden mellan husen ökades. Det blev karaktäristiskt med de så kallade kaptenshusen som hade sockelväning, frontespis och glasveranda samt takbeklädnad av vanligtvis papp eller eternit.

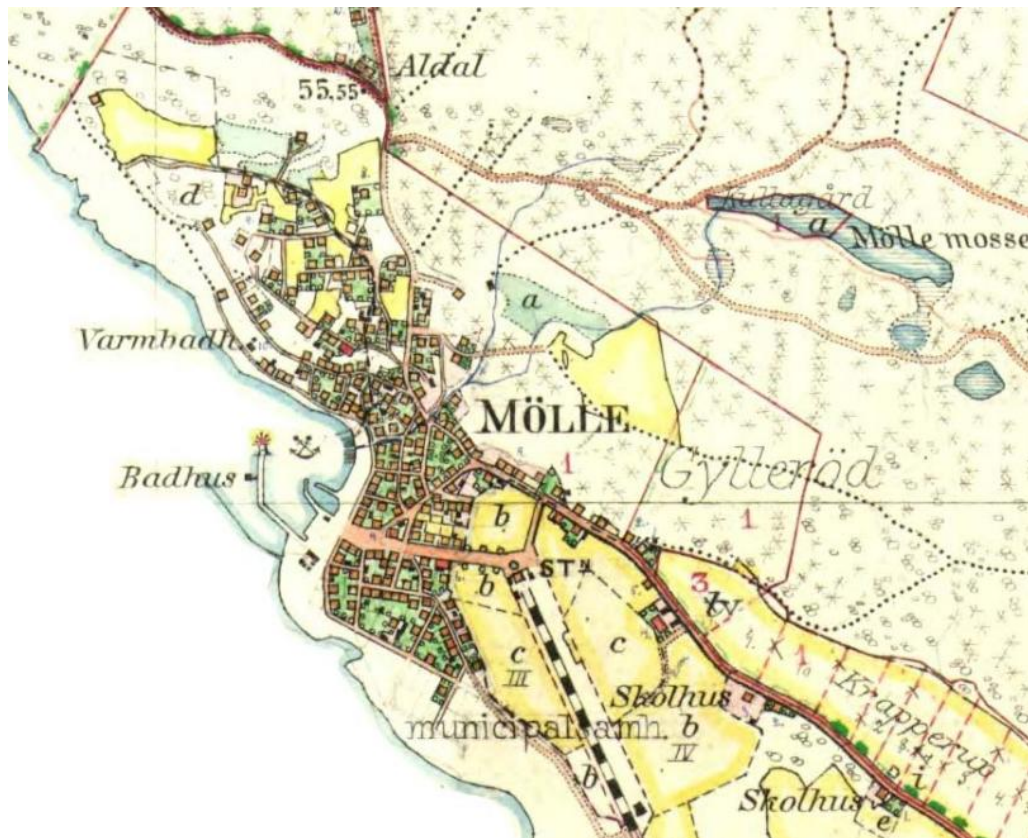
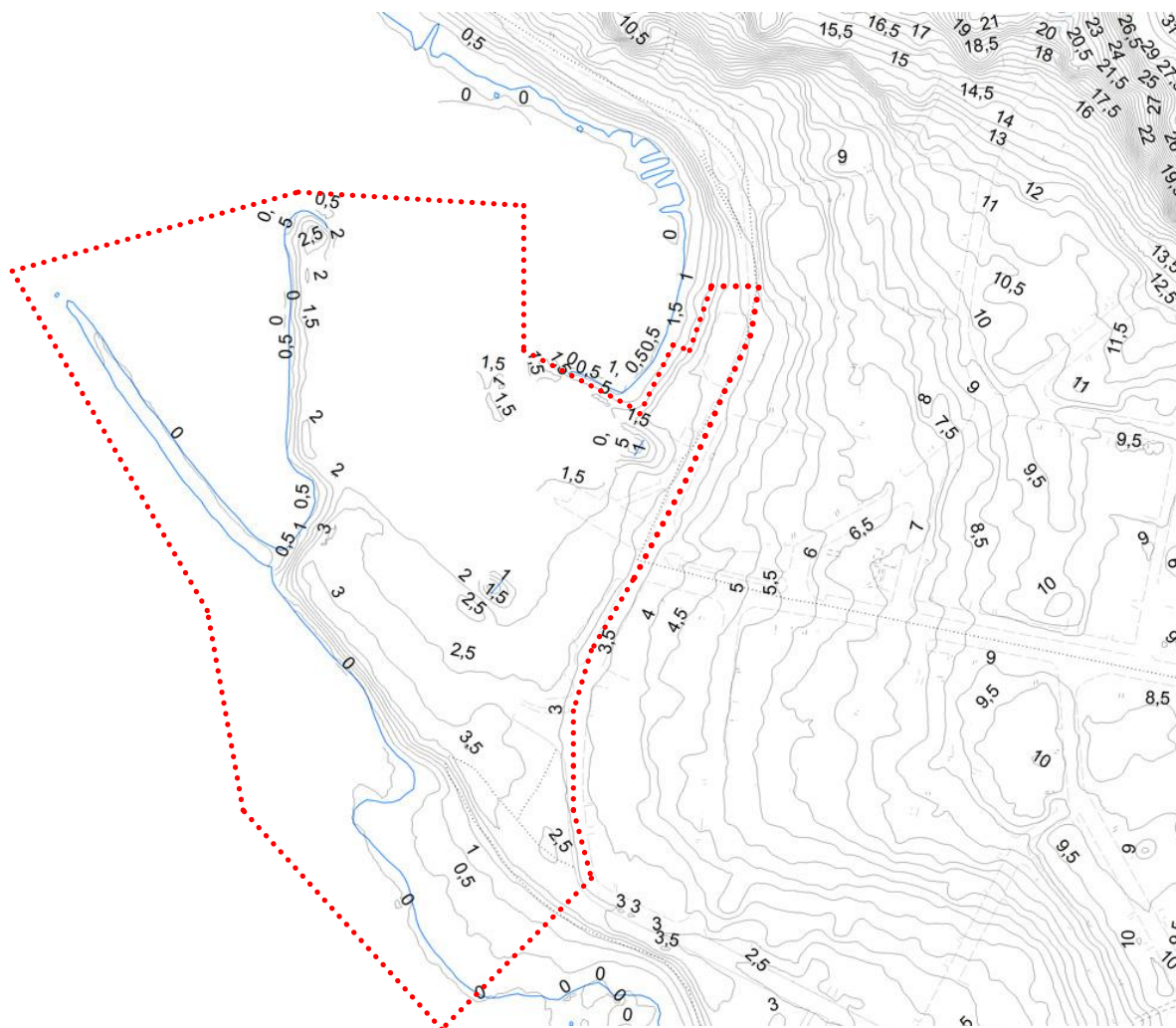


Bild som visar ett utdrag ur häradsekonomiska kartan från 1910-1915.

LANDSKAPSBILD

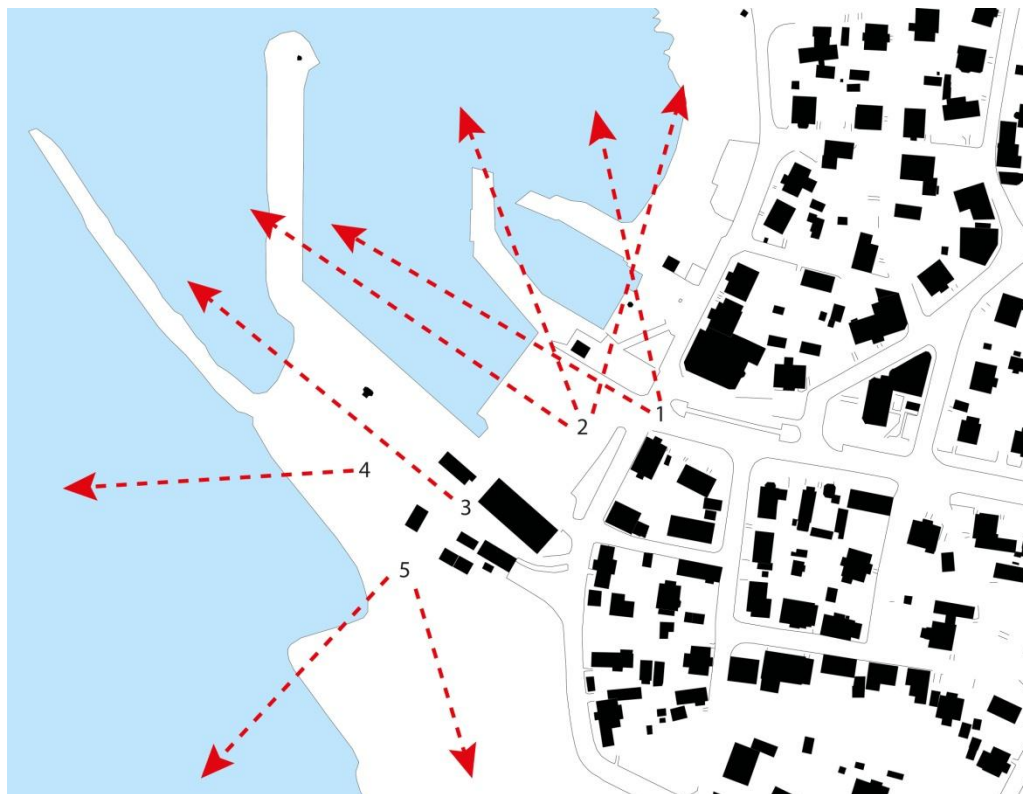
LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Inom planområdet finns en relativt stor landhöjning i väst-östlig riktning från 0 till som mest 4,5 m. Båtoppställningsplatsen ligger cirka 2 till 3 m över havsnivån. Området längs med piren i Lilla hamnen ligger lägst. Landskapsbilden karaktäriseras av den kraftiga landhöjningen tillsammans med bebyggelsen och naturen på Kullaberg.



Höjdlinjer kring Mölle hamn. Planområdet är markerat i rött.

En analys av befintliga siktlinjer har gjorts för att säkerställa de viktiga utblickar mot Kullaberg och andra områden som är karaktärsbärande i Mölle hamn.



Siktlinjer från Mölle hamn. Olika siktlinjer mot Kullaberg, havet och Mölle är markerade i rött.

1 Mot silhuetten av Kullaberg och Norra Strandvägen/Solviken.

2 Mot Grand Hotel, Norra Strandvägen/Solviken och silhuetten av Kullaberg.

3 Mot silhuetten av Kullaberg.

4 Mot havet (delvis skymd av block).

5 Mot Höganäs och Helsingör.

VATTEN

Grundvattenytan har vid senaste mätning inmätts till cirka 2-3 m under marknivån (båtuppställningsplatsen). Grundvattennivån kan variera något under året eftersom området ligger i direkt anslutning till havet. Grundvattenförhållanden i berggrunden har uttagsmöjligheter på 600-2000 l/h.

Området sluttar ner mot hamnen vilket kan påverka vattenflöden, framförallt vid kraftig nederbörd. Området är också utsatt för översvämningsrisk vid stormar eftersom det ligger lågt och nära havet.

GEOLOGI

Berggrunden består av sur intrusivbergart (granit, granodiorit, monzonit med flera). Porfyrisk eller ögonförande. Jordlagren består av klapper. Utfylld mark i hamnen (nuvarande båtuppställningsplatsen) består av block i varierande storlek och grus från tidigare schaktarbeten i Mölle.

Maringeologin inom planområdet består av kristallin berggrund med moränlera och täckande sediment av finsand <0,5 m.

FRITID OCH REKREATION

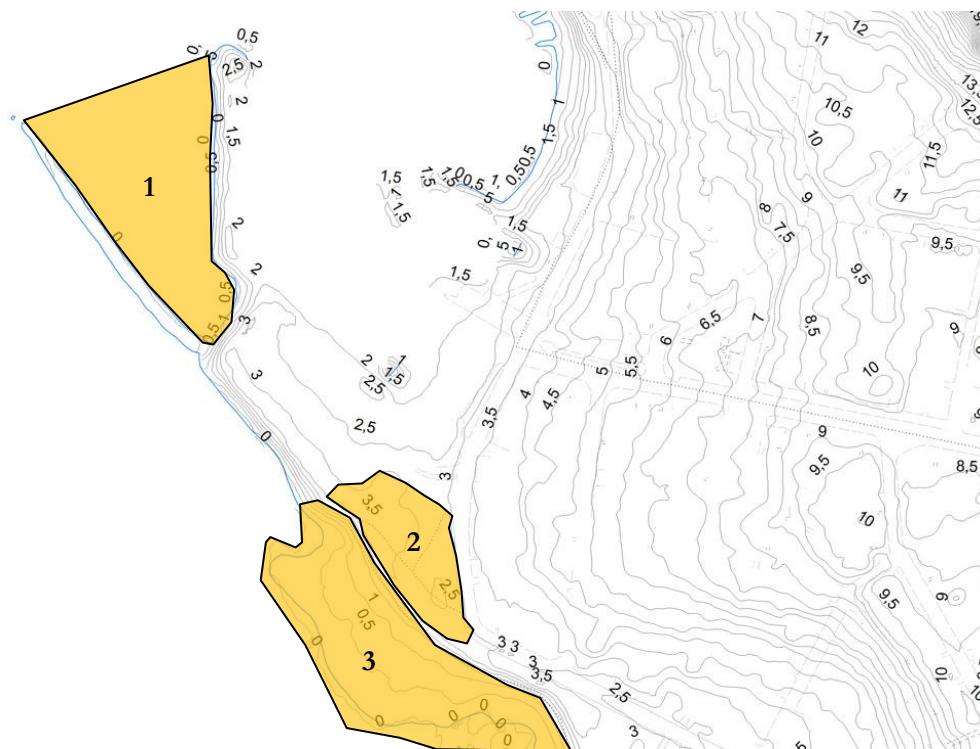
Området består till största del av allmän platsmark (hamn) och är tillgängligt för allmänheten. Mölle hamn är en målpunkt för fritid och rekreation som är mycket betydelsefull för Höganäs kommun. Området innefattar småbåtshamn, restauranger, badplats, gång- och cykelstråk samt naturområden och utnyttjas främst under sommarhalvåret.



Hela hamnen utnyttjas flitigt för fritid och rekreation, allra mest under sommarmånaderna.

VEGETATION OCH DJURLIV

Inom planområdet finns ett tydligt hävdad naturområde med stejleplats/-gång i söder som löper längs med havslinjen nordväst förbi röken och grillplatsen för att sedan ansluta till de större blocken som skyddar båtuppställningsplatsen. Denna yta klipps några gånger årligen. Viktiga biotoper finns främst i området längs med vattenlinjen. Dessa biotoper översvämmas regelbundet av havsvatten och skapar förutsättningar för saltgynnade arter. En viktig biotop finns också i vattenområdet mellan piren och vågbrytaren Ören i nordväst där fiskyngel och annat mindre djurliv är mer skyddat än utanför vågbrytaren.



Karta över biotoper inom planområdet. Siffrorna representeras av foton med text.



Foto som visar biotopen (1) i vattenområdet mellan Ören, till vänster i bild, och piren, till höger.



Foto över biotopen (2) vid stejleplatsen där fisknät bägs på tork.



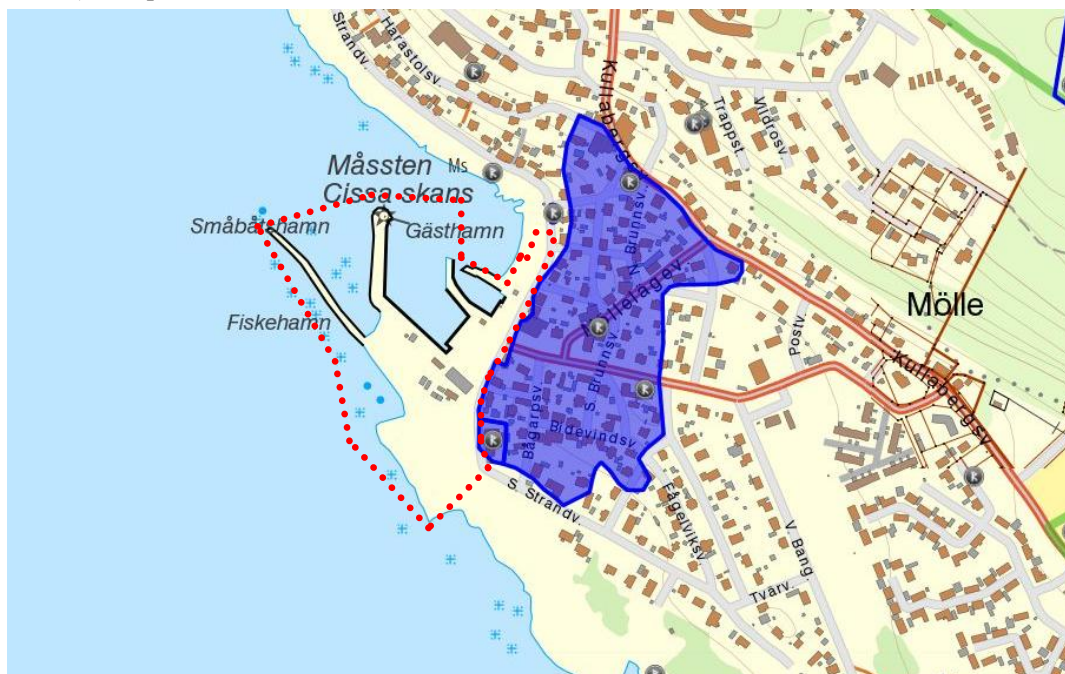
Foto över den södra biotopen (3) som ofta översvämmas.

FORNLÄMNINGAR

I angränsning till planområdet finns kända fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle fornlämningar påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

(Kända fornlämningar redovisas i fornlämningsregistret www.fmis.raa.se)

Vidare har information hämtats från Riksantikvarieämbetets webbaserade databas *Fornsök* där följande punkter har inventerats:



Fornlämningar i angränsning till aktuellt planområde och i närområdet kring det. Planområdet berörs för del markerad som lokalgrata, område i blått mot öster.

BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Inom planområdet utgörs bebyggelsen av Lilla hamnen (gamla hamnen), nya hamnen, hamnbyggnaden, brandstationen, hamnbodar i trä, restauranger, Ruffen samt segelskols-/jollebyggnad i trä. All bebyggelse är i en våning och byggnadsvolymerna är relativt små

frånsett hamnbyggnaden som dominerar platsen med sin längd. Centralt ligger hamnplanen som är en tydlig målpunkt och ett nav som de allra flesta besökare passerar.

Den största delen av hamnplanen utgörs av parkeringsplats. Bredvid den ligger ett minnesmärke för sjömän med flaggstänger och kanoner som är inramat av kättingar mellan stenar. Brandstationen och Ruffen är de äldsta byggnaderna och har ett unikt kulturmiljövärde. Brandstationen är den högsta byggnaden i hamnen men är i dagsläget väl dold bakom hamnbyggnaden och hamnbodar. Den gamla hamnen, Ruffen och brandstationen är byggnadsminnesförklarade.

Den gamla bebyggelsen med minnesmärket, brandstationen och ruffen kommer att bevaras, framhävas och utgöra grunden i fortsatt utveckling av hamnområdet. I och med det storm- och översvämningsutsatta läget på utfyllnaden bedöms eventuell bebyggelse anpassas efter givna förutsättningar.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I Mölle bor ca 657 personer (enligt KIR, 2015-07-14) vilket innebär ett litet underlag för allmän och kommersiell service. Närmaste affärer finns i Nyhamnsläge och Brunnby. Närmaste grundskola och omsorg ligger i Nyhamnsläge. Förskolor finns i Brunnby, Arild och Nyhamnsläge. Det gamla stationshuset används aktivt som mötesplats och som samlingslokal för lokala föreningar. Ruffen används för dagliga möten mellan invånarna i Mölle.

Inom planområdet finns restaurang- och caféverksamheter som är öppna under sommarsäsongen (Mölle sjöbod - väffelcafé, Mölle hamnkiosk och kök, Knafes café Mölle, Feskeboda, Thaivagnen samt Systrarna på piren). Verksamheterna sysselsätter en del säsongsarbetare över sommarmånaderna. Från september-oktober är det mycket lite aktivitet i hamnen fram till omkring april månad.

Det finns ett aktivt brandvärn i en kulturhistoriskt intressant byggnad som bemannas av deltidsbrandmän. Under högsäsong sker viss försäljning av livsmedel via restaurangen som ligger i samma byggnad som hamnkontoret. Denna service är uppskattad av Mölleborna och ges i föreslagen detaljplan möjlighet att finnas kvar. Offentliga toaletter och dusch finns på baksidan av hamnbyggnaden.

TILLGÄNGLIGHET

Inom området är tillgängligheten inte helt anpassad för dagens förhållanden och krav om enkelt avhjälpna hinder. Delar av området, framförallt längs planerad sträckning av gång- och cykelväg, behöver göras mer framkomligt och tillgänglighetsanpassat.

TRAFIK

BILTRAFIK

Trafikmängden varierar mycket beroende på årstid. Sommarmånaderna är trafiken mycket intensiv medans det under vintern är lågtrafikerat. En stor del av trafiken kommer ner mot hamnen som är den naturliga målpunkten. Gyllenstjernas allé är bred och kantas av gångvägar. På norra sidan av Gyllenstjernas allé mellan korsningen Mölleslägevägen och Norra Strandvägen finns en refug som dels innefattar allmän parkering och dels parkering till Hotell Kullaberg. Trafikflödet längs Gyllenstjernas allé är ostrukturerat med varierande gatubredd och många små anslutande gator vilket tillsammans gör att huvudgatan upplevs som något osäker. Det finns möjlighet att utöka antalet parkeringsplaster längs med Gyllenstierna allé. Längs med Södra Strandvägen, utanför planområdet, finns möjlighet att anlägga fler parkeringar liknande vad som gjorts på Västra Bangatan vid stationshuset.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Längs Gyllenstjernas allé finns markerade gångvägar på båda sidor. Gångvägarna upphör utan någon fortsatt hänvisning från korsningen Mölleslägevägen respektive Södra Strandvägen. I övrigt saknas tydliga hänvisningar finns för gång- och cykeltrafik inom planområdet. Gång- och cykeltrafik utnyttjar befintliga vägar. Oreglerade "stiggar" har uppkommit längs med Norra och Södra Strandvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närheten till kollektivtrafik är god. Busshållsplats finns vid Stationshuset, cirka 300 m öster om planområdet, med en turtäthet på 2 bussar/h under morgon (05-08) och em/kväll (16-18) och 1 buss/h övrig tid.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering finns på hamnplanen (cirka 37 platser) och norr om Lilla hamnen (cirka 10 platser). Parkering sker även längs med Norra och Södra Strandvägen.

GATURUM

Gaturummens gestaltning inom planområdet karaktäriseras av väldigt breda och öppna ytor. Det finns ingen helt enhetlig belysning, möblering eller utrustning (gestaltningselement) som visuellt binder samman gaturummen och hamnområdet. Detta gör det svårare att förstå och orientera sig inom hamnområdet. Gyllenstjernas allé ökar i bredd ner mot hamnplanen och bildar i korsningen med Norra och Södra Strandvägen ett stort gaturum som överblickar nästa hela hamnområdet med Kullabergs spets i horisontlinjen. Små förändringar med exempelvis enhetliga pollare och låga, överkörningsbara refuger i smågatsten gör att trafikstrukturen i hamnen blir lättare att förstå och förhålla sig till.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Vatten finns framdraget till hamnbyggnaden där allmänt hygienutrymme finns. Restaurangerna som ligger på utfyllnaden har vatten in, alternativt hämtar de vattendunkar, men de har inget avlopp. Eftersom stora delar av planområdet ligger lågt behöver vattnet troligtvis pumpas upp till närmsta serviskoppling i Södra Strandvägen.

DAGVATTENHANTERING

Avrinningen från hamnen sker dels ner mot hamnbassängen, dels som spillvatten.

AVFALL

Inom planområdet finns en miljöstation i anslutning till båtuppställningsplatsen som omgärdas av staket på tre sidor.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Elen fram till befintliga hamnverksamheter upplevs av verksamhetsutövare ha kapacitetsbrister som påverkar utveckling av verksamheterna negativt. Befintligt elabonnemang bör ses över och övriga elledningar mätas in och kontrolleras.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER**

Risken för buller inom hamnområdet är låg. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h men är ofta betydligt lägre. Under sommarsäsong är trafikflödet betydligt högre vilket gör framkomligheten sämre och därmed hastigheten lägre.

FARLIGT GODS

Inom planområdet förekommer enstaka transporter av hamngods som delvis kan vara miljöpåverkande (oljor, färger, batterier etc.) men generellt transporteras inget farligt gods inom planområdet.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Befintlig hamnverksamhet bedrivs inom planområdet. Mölle hamn ekonomisk förening arrenderar marken av Höganäs kommun. Det senaste arrendeaftalet gäller från och med den 1 januari 2014 till och med den 31 december 2016. Flera restauranger med alkoholtillstånd bedrivs inom planområdet och vissa restauranger saknar anslutning till kommunalt VA-nät.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi. En översiktlig miljögeoteknisk undersökning har utförts som visar på ytlig och låg föroreningsgrad som marginellt överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning (KM).

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Området ligger låglänt och är utsatt för översvämningsrisk. Vid kraftiga vindar (dynamisk påverkan) är risken för översvämning stor. Senaste översvämning var i november 2011 då många stenblock från bland annat Ören spolades bort. En omfattande restaurering av vågbrytare gjordes efter stormen. Skyddsåtgärder för stigande havsnivå får utföras inom hela planområdet och ska anpassas till kulturmiljövärden, naturvärden, riksintressen och områdets karaktär.



Foto mot den lilla hamnen efter stormen november 2011. Notera att vattnet står mycket högt.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för utfyllnaden inom det specifika planområdet har genomförts i samband med en miljögeoteknisk undersökning. Mätningen från två punkter redovisar värden på 1 kBq/m^3 respektive 0 kBq/m^3 vilket betyder att undersökningsområdet bör klassas som lågradonmark. De låga värdena innebär att inga radonsäkrande åtgärder krävs enligt Statens Planverk rapport 59:1982.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Huvudidén med planförslaget är att bevara och utveckla kulturmiljön och samtidigt möjliggöra en kontinuitet för verksamheterna inom planområdet. Den framtida markanvändningen omfattar ytor för offentliga platser, bevarande av kulturmiljö, utveckling av handel (främst för restaurang- och turismverksamheter), kontor samt hamnverksamhet.

Planförslaget innefattar:

- Bevarande och utveckling av kulturmiljön.
- Möjlighet för utveckling av permanent handels- och kontorsverksamhet i hamnen.
- Prövning om upphävande av strandskydd inom delar av planområdet.
- Säkrare hantering av drivmedel och avfall.
- Bättre vägar för gång- och cykeltrafik.
- Sammanhängande stråk med nya offentliga platser.
- Säkrare trafikstruktur genom bättre trafikflöde.
- Möjlighet att ersätta och utöka befintlig hamnbyggnad i två byggnader.
- Förbättrade parkeringsmöjligheter genom tydligare reglering.
- Reglerad markanvändning för uppställning av bodar.
- Möjlighet för spolplatta och latrinpump.
- Möjlighet för badbrygga och kallbadhus.

Förslaget följer översiktsplanens och planprogrammets intentioner eftersom den nya markanvändningen bekräftar befintlig användning, skyddar befintliga kulturmiljöer, bevarar befintliga siktlinjer mot Kullaberg och beaktar aktuella riksintressen.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska göras tillgängligt för alla genom att exempelvis svaga sluttningar med viloplan används som alternativa vägar. Befintliga verksamheter ska tillgänglighetsanpassas och uppfylla gällande krav.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Kvartersmark inom planområdet innefattar hamnverksamhet, handel och kontor det vill säga allmän och kommersiell service.

VERKSAMHETER OCH KOMMERSELL SERVICE

En möjlig ny placering av bodarna och enhetligt färgval kommer att ge ett mer ordnat helhetsintryck. Volymerna på ny bebyggelse ska inte vara större än befintliga.

Hamnbyggnaden kommer att kunna ersättas med två byggnadsvolymer med en öppning mot brandstationen vilket kommer öka brandstationens betydelse i Mölle hamn. Två mindre byggnadsvolymer istället för en stor bedöms samspela bättre med Mölle hamns småskaliga karaktär. I de två planlagda byggrätterna som ersätter hamnbyggnaden kan offentliga toaletter och dusch, turistverksamhet, restaurang, kiosk samt diversehandel inrymmas. Nya byggnadsvolymer motsvarar befintliga men är något större. I byggnader på utfyllnaden kan restauranger, café, sportverksamheter samt fiskeutrustning med mera inrymmas. Möjlighet för fiskförsäljning finns inom (TORG).

Parkeringen på hamnplan kommer att minskas något för att möjliggöra en större torgyta framför den befintliga hamnbyggnaden och slipen. Parkering kommer att utökas längs med Norra Strandvägen inom planområdet. Nya parkeringsplatser föreslås även utom planområdet längs med Södra Strandvägen. Totalt sett föreslås antalet reglerade parkeringsmöjligheter öka i hela hamnområdet.

KOMPLEMENTBYGGNADER

Komplementsbyggnader för handel och kontor tillåts inom planområdet och ska placeras i en tydlig kvartersstruktur. Komplementsbyggnader tillåts inte att placeras på naturmark. Brandstationens kulturmiljövärde ska förstärkas och tydliggöras och byggnaden ska därför inte skymmas av komplementsbyggnader.

ALLMÄN SERVICE

Befintlig allmän service ska finnas kvar i hamnen. Utveckling av allmän service möjliggörs genom att ytor för handel och kontor regleras i detaljplanen.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Hela planområdet ingår i riksintresset. Byggnaderna brandstationen och Ruffen utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Planförslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Med tanke på detaljplanens syfte att bland annat säkerställa hamnfunktioner och service är det viktigt att det detaljplanen möjliggör byggnader som kan tillgodose dessa behov. Planområdets låga läge i förhållande till havsnivån (cirka +2,5 m) och närhet till havet eftersom att det är ett hamnområde som planläggs bedöms det vara lämpligt att detaljplanen möjliggör skyddsåtgärder och att en byggnadsteknik som kan stå emot eventuella översvämningar används, exempelvis förhöjd grund/sockel.

Inom planområdet regleras skyddsåtgärder med en administrativ bestämmelse, ”Skyddsåtgärder för stigande havsnivå får utföras inom hela planområdet och ska anpassas till kulturmiljövärden, riksintressen och områdets karaktär”.

Utförning med hänsyn till buller görs med utgångspunkt i att det är mycket låga hastigheter (30 km/h) inom planområdet. Befintliga siktlinjer behålls mot Kullaberg och Mölle, ny bebyggelse (H, K och komplementbyggnader) föreslås överlappa befintliga byggnader och bedöms inte påverka befintliga siktlinjer negativt. Brandstationen kommer att synas från hamnplanen och ha större visuell kontakt med Ruffen. Dessa båda byggnader är de äldsta i Mölle hamn och har stort kulturmiljövärde. Brandstationen och Ruffen ska lyftas fram tydligare och bli mer tillgängliga i den fysiska miljön.

Byggnader i kvartersmark nordväst om brandstationen föreslås placeras i en enhetlig kvartersstruktur enligt illustration i plankartan. Kvartersstrukturen ska vara U-formad för att ge bättre förutsättningar för skydd/lä.

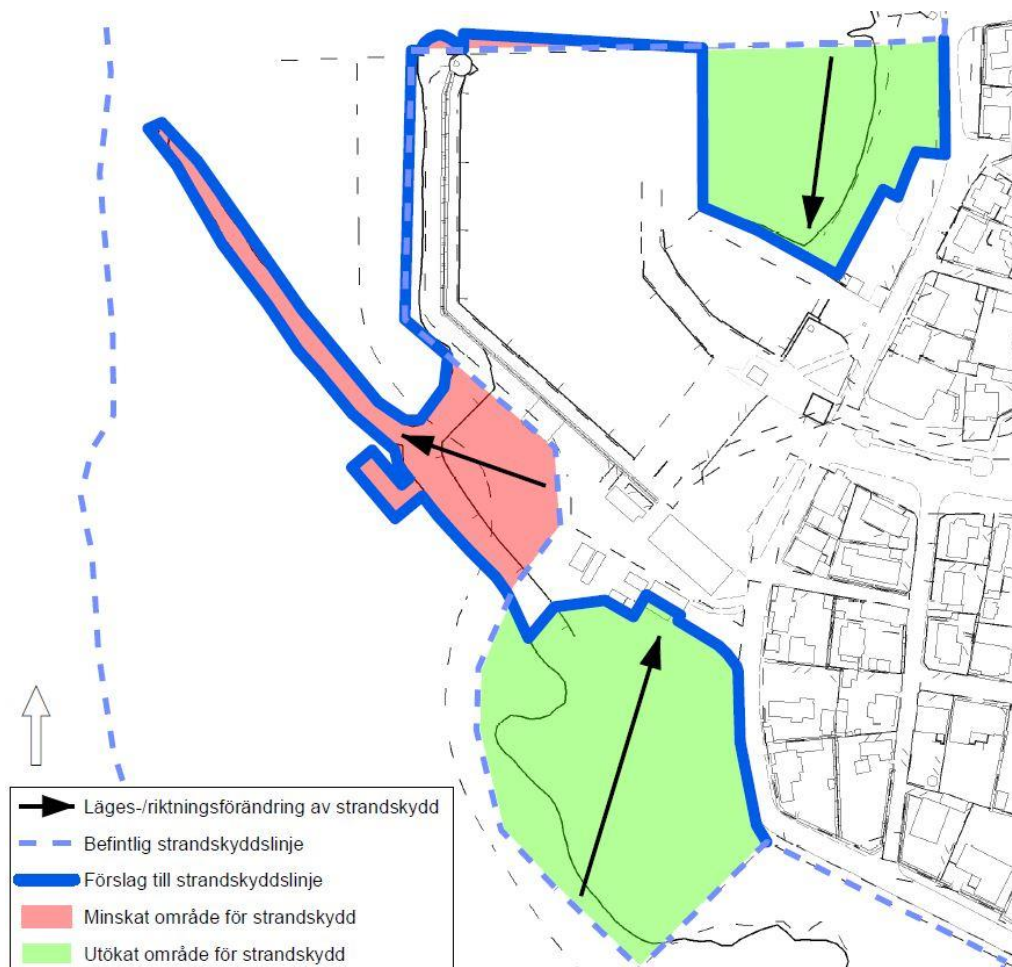
Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att en vånings bebyggelse som är aktuellt inom planområdet inte märkbart medför någon mer skuggning än befintlig. Den marginellt ökade skuggningen beror på att fler byggnader längs med hamnpiren möjliggörs. Brandstationen är den högsta byggnaden inom planområdet (+7.98 m, belägen cirka 3 m över havet) och ska även fortsättningsvis vara den dominerande byggnaden i hamnen.

Inom användningsyta för vattenområden (W₁) inryms möjlighet för badbrygga, kallbadhus, bastu och rekreation i de västra delarna av planområdet. Placeringen av kallbadhuset är gjord med utgångspunkt i analys av befintliga siktlinjer, se sida 16 och 26. Aktuell placering bedöms ha marginell påverkan av befintliga siktlinjer mot Kullaberg.

FÖRESLAGEN NATUR OCH REKREATION

Hela planområdet omfattas av allmänt tillgänglig mark. Allmän platsmark i form av natur finns i planområdets södra delar som innefattar bland annat stejleplatsen/-gången som bland annat används för rekreation och för torkning av fiskenät. Allmän platsmark i form av torg föreslås för en del av utfyllnaden, en mindre del av nuvarande hamnplanen, intill slipen och framför befintlig hamnbyggnad. Torgplatsen innefattar området framför hamnbyggnaden mot parkeringen, mur i torgytan parallellt med Södra Strandvägen för att avgränsa parkering, trappor för gående upp mot Södra Strandvägen, ett genomgående gång- och cykelstråk längs föreslagen lokalgata och anslutning för biltrafik i befintligt läge. Parkering föreslås i befintligt läge vid hamnplanen men med en något ändrad struktur för ökad säkerhet.

SÄRSKILDA SKÄL FÖR PRÖVNING AV STRANDSKYDD



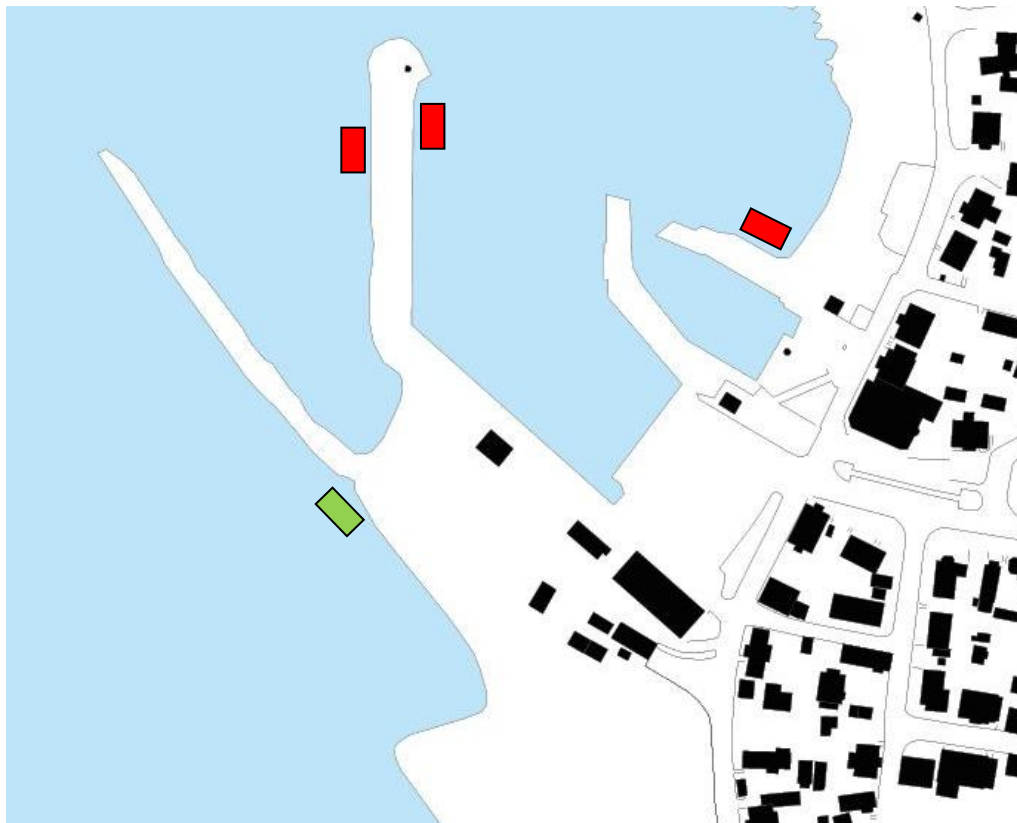
Karta över det föreslagna nya strandskyddsområdet. De föreslagna ändringarna gäller naturmarken i de södra och norra delarna samt vattenområdet öster om Lilla hamnen där strandskyddet föreslås gälla. Strandskyddet föreslås upphävas för hamnområdet med vågbrytaren Ören (V), område för byggrätter (H), (K) och torgyta (TORG) samt möjlighet för allmänt tillgänglig badbrygga och kallbadhus (W₁).

Hela Mölle hamn ägs av Höganäs kommun och all mark längs med strandlinjen är allmänt tillgänglig. Marken används sedan tidigare för verksamheter med hamnändamål och föreslagen detaljplan kan ses som en reglering av befintlig markanvändning. Den allmänt tillgängliga marken föreslås bli natur, torgyta, lokalgata och hamnområde med prickmark som inte får förses med byggnad. Höganäs kommun bedömer därför, enligt 4 kap 17 § PBL, att det allmänna intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen (reglering av bland annat hamnverksamheter, tekniska anläggningar, byggrätter,

allmänna platser och bevarandebestämmelser med mera) väger tyngre än strandskyddsintresset.

Befintlig strandskyddslinje följer fastighetsgränsen för Mölle 14:2 och innefattar inte den befintliga vågbrytaren Ören som sedan 1700-talet har en tydlig skyddsfunktion av hamnen vid stormar. Höganäs kommun bedömer att vågbrytaren Ören och en mindre del av markområden föreslagna för hamn (V) och (TORG) är en sedan länge befintlig anläggning som tillhör befintlig hamnverksamhet och har en funktion som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt behöver ligga vid vattnet och som inte kan tillgodoses utanför planområdet.

I planprocessen har många synpunkter och önskemål kring bättre bad- och rekreativsmöjligheter i Mölle hamn framkommit. Höganäs kommun gör därför bedömningen att det finns ett angeläget allmänt intresse att utveckla bad- och rekreativsmöjligheterna i Mölle hamn och att göra dessa funktioner mer tillgängliga och tillgänglighetsanpassade. Närmsta badplatser finns ur tillgänglighetssynpunkt långt borta, cirka 550 meter sydöst i Fågelviken respektive 1100 meter nordväst i Solviken. De långa avstånden till de närmsta badplatserna och det höga besöksstrycket på Mölle hamn under framförallt högsäsong gör det allmänna intressen angeläget. Föreslagen yta för (W₁), allmänt tillgänglig badbrygga, kallbadhus, bastu och rekreation, regleras med planbestämmelser att vara allmänt tillgänglig. Höganäs kommun har under planarbetet utrett placeringen av föreslagen lokalisering av yta för (W₁) och bedömer att aktuell placering ger minsta möjliga påverkan på siktlinjerna mot Kullaberg från hamnen. En placering vid hamnpiren ligger mitt i siktlinjen mot Kullaberg och en placering norr om Lilla hamnen riskerar att påverka intilliggande naturvärden negativt.



Karta över föreslagna placeringar av allmänt tillgänglig badbrygga, kallbadhus, bastu och rekreation. Röda markeringar bedöms påverka siktlinjer mot Kullaberg och naturvärden och därigenom detaljplanens syfte negativt. Grön markering bedöms inte påverka detaljplanens syfte negativt eftersom placeringen ligger i siktlinje med befintlig och eventuell ny bebyggelse och i vattenområde med måttliga naturvärden som inte bedöms påverkas av eventuell brygga.

Höganäs kommun föreslår samtidigt att strandskyddet utökas i de södra och norra delarna av planområdet, eftersom dessa ytor hyser mycket större naturvärden, så att det sammantaget blir mer kust som är strandskyddad jämfört med tidigare, se karta sida 25.

Totalt sett föreslås strandskyddet utökas med cirka 11 100 m² (två ytor för utökning, 16109 m² i grön färg, och två ytor för minskning, 4996 m² i röd färg).

Sammanfattningsvis föreslår Höganäs kommun att strandskyddet upphävs i enlighet med förslaget med hänvisning till 7 kap. 18 c §§ miljöbalken punkt 1, 3 och 5 av de särskilda skälen. Höganäs kommun föreslår samtidigt att strandskyddet utökas i de delar som hyser befintliga naturvärden och därigenom säkerställs allmänhetens tillträde till växt- och djurlivet i enlighet med strandskyddets syften.

REDOVISNING AV PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN

Detaljplanens syfte är att säkerställa Mölle hamn viktiga funktioner i form av service, räddningstjänst och samlingsplats som en del av de riksintressanta natur- och kulturmiljövärdena i området. Besöksfrekvensen till Mölle hamn bedöms på lång sikt att successivt öka och föreslagen detaljplan hanterar detta genom en tydlig reglering av användningen av mark- och vattenområden. Planförslaget innebär att Mölle hamn genom reglering av planbestämmelser ges möjlighet att bli en ännu tydligare målpunkt än i dagsläget. En tydligare och bättre strukturerad hamn enligt aktuellt förslag främjar riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv genom att besökare till hamnen får lättare att orientera sig i området. Föreslagen utökning av strandskyddsområde för naturmark och vattenområde i de södra och norra delarna bedöms gynna riksintresset för friluftsliv, rörligt friluftsliv och naturvård på ett positivt sätt eftersom biotoper med naturvärden skyddas och tillgängliggörs som allmän platsmark (NATUR). Området för hamn (V) med prickmark kommer, precis som i dagsläget, även fortsättningsvis att vara allmänt tillgängligt. Utgångspunkten i föreslagen detaljplan är att möjliggöra utveckling av bland annat byggrätter i redan befintliga lägen och stråk. Byggrätter definieras i aktuellt förslag som markanvändning betecknad (H), (K), (T₁), kryssmark samt två mindre q- och k-märkta områden/byggrätter inom (V). Föreslagen bebyggelse utgår ifrån befintlig och eftersom eventuell förtätning föreslås ske i begränsad utsträckning inom befintligt hamnområde och i befintliga lägen och stråk så bedöms den inte påverka riksintresse för kustzon på ett negativt sätt. Byggnader med tillfälliga bygglov kan enligt förslaget ansöka om permanent bygglov vilket ökar möjligheterna för långsiktig verksamhetsutövning i hamnen och därigenom gynnas samtliga berörda riksintressen på ett positivt sätt. Föreslagen reglering av vattenområde för öppet vatten (W), hamn (WV) och kvartersmark för hamn (V) med prickmark innebär att befintliga förhållanden bekräftas vilket bedöms gynna riksintresse för yrkesfiske. Vågbrytaren Ören föreslås ingå i en ny fastighet och på det sättet fastställs dess funktion som skydd för hamnen och därigenom kan riksintresse för yrkesfiske och övriga hamnverksamheter säkras. Med de föreslagna regleringarna, begränsade byggrätterna i hamnen, bevarandebestämmelser för kulturmiljöer och totalt sett en utökning av strandskyddet bedömer Höganäs kommun att föreslagen detaljplan inte påverkar riksintresse för yrkesfiske, naturvård, kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv på ett negativt sätt.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

Allmän platsmark för trafik ska finnas i form av lokalgata som omfattar delar av Södra och Norra Strandvägen. Vägkorsningen mellan parkeringen på hamnplan och Norra och Södra Strandvägen ska ges en bättre struktur med låga refuger som ökar säkerheten och gör trafiksituationen tydligare. Eventuella behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av detaljplanen ska enligt trafikverket bekostas av kommunen.

BILTRAFIK

Planområdet innefattas inte av någon farligt godsled och framtida trafikalstring bedöms bli normal eller något lägre än normalt.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet ska gång- och cykeltrafik få en tydligare utformning som gör det lättare att ta sig från Mölle hamn mot olika målpunkter. Gång- och cykeltrafik kan

inrymmas i områden för lokalgata och torg och bör markeras ut med förslagsvis stenar, pollare eller linjer.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkeringsmöjligheterna föreslås ökas och regleras tydligare längs delar av Norra och Södra Strandvägen. Sammanlagd föreslås möjligheter för cirka 35 parkeringar vid hamnplanen, cirka tio längs Norra Strandvägen och cirka 10-15 precis utom planområdet längs Södra Strandvägen. In- och utfart för parkering föreslås ske som befintligt men med bättre struktur och gestaltning för ökad trafiksäkerhet. Varumottagning för verksamheter i hamnen sker via tillfart från torgyta. In- och utfart för varutransporter föreslås ske via anslutning mot lokalgata längs Södra Strandvägen.

RÄDDNINGSTJÄNST

Tillgängligheten för räddningstjänsten föreslås ske enligt en ny dragning av tillfartsväg. Räddningstjänsten förespråkar i sitt samrådsyttrande den norra slipen i "Lilla hamnen", istället för befintlig sjösättningsväg framför hamnbyggnaden, om denna iordningställs enligt inlämnade synpunkter. Enligt räddningstjänstens preliminära förslag så behövs 2-3 båtplaster flyttas och botten muddras. Flytt och iordningställande av ny sjösättningsväg ska göras i samråd med räddningstjänsten.

RIKTLINJER FÖR GATURUMMENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Gaturummen ska gestaltas med hög kvalitet och hållas öppna så att siktlinjer mot främst Kullaberg men även mot Mölle behålls. Belysning ska placeras strategiskt så att siktlinjer mot Kullaberg behålls.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

VA-anslutningar föreslås för alla verksamheter i hamnen. Fettavskiljare kan behövas för restaurangverksamheter.

AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION

En ny miljöstation för verksamheterna i Mölle hamn finns i de västra delarna av båtupställningsplatsen. Närmsta återvinningstation finns bredvid Mölle kapell.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Elanslutningar och kapacitet ska uppfylla behovet för utveckling av fler verksamheter inom planområdet. I samband med grävarbete ska samordning ske med andra ledningstyper.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Området ligger låglänt cirka 2,3 till 3 m över havsnivån. Det finns risk för översvämning vid stormar och vid framtida höjning av havsnivån. En översiktlig miljögeoteknisk undersökning har utförts som visar på bra grundläggningsförhållanden. Det finns små ytliga rester av oljor med låg föroreningsgrad som marginellt överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Undersökningar av eventuella markföroreningar samt erforderlig sanering ska redovisas i samband med bygganmälan.

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI

Befintliga höjder ska utgöra en grund för höjdsättningen. För delar av föreslagen torgyta och delar av föreslagna hamnbyggnader kommer höjdsättningen att ändras något. De små ändringarna i höjdsättningen kommer att skapa en tydligare nivåskillnad som medför en bättre disponerad torgyta. Skyddsåtgärder (eventuellt en mur) för stigande havsnivå får utföras inom hela planområdet och ska anpassas till kulturmiljövärden, naturvärden, riksintressen och områdets karaktär.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under tredje kvartalet 2015. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsens prioriteringsbeslut den 2 juni 2015 § 122 prioriterad som ett pågående planuppdrag.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är tio 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

I samband med planläggning har en etappindelning med tillhörande budget föreslagits som redovisar för detaljplanens genomförande. Avgifter för detaljplan tas ut som planavgift i samband med bygglovsansökan.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun innehar huvudmannaskap för allmän platsmark. Höganäs kommun äger fastigheterna som inrymmer den befintliga hamnverksamheten. Huvudmannaskap för tele och el innehas av andra aktörer.

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Allmän platsmark är definierad som torg, lokalgata, natur och vatten. Kvartersmark är bland annat definierat som hamn och är genom arrendeavtal allmänt tillgänglig mark. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av allmän platsmark.

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

Exploator ansvarar för flytt av räddningsväg från södra till norra slipen. Iordningställande av ny sjösättningsväg ska göras i samråd med räddningstjänsten.

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 men nya byggnader möjliggörs i område markerat för handel, kontor och komplementbyggnad (kryssmark).

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

I fastigheten Mölle 14:3 inkluderas en del av vägbrytaren Ören som ligger utanför tidigare planlagt området men som kräver fastighetsbildning i detaljplan. Fastighetsbestämning behöver göras för det område (Ören, hamnområde och vattenområde) som sedan tidigare inte är fastighetsbildat. Ören fastighetsregleras till att

ingå i allmänt tillgänglig kvartersmark för hamn (beteckning V i plankartan), se 1. Naturområde söder och nordost om hamnen ska fastighetsregleras till Mölle 14:2. Hamnområdet (V) inklusive Ören fastighetsregleras till Mölle 14:3, se 2, 3 och 9. Områden för handel och kontor (H och K) avstyckas till 4 nya fastigheter, en för varje yta, se 4. Möjlighet finns för att respektive yta för handel och kontor eventuellt kan avstyckas ytterligare i framtiden. Område för brandstation och teknisk anläggning avstyckas till två nya fastigheter, se 4. Torgyta (TORG) fastighetsregleras till ny fastighet, se 2, 5 och 6. Fastigheterna längs med Norra och Södra Strandvägen (del av Mölle 14:2, Mölle 14:111, del av Mölle 14:103, Mölle 14:1, del av Mölle 14:102, del av Mölle 14:67, del av Mölle 14:221, Mölle 14:222 och Mölle 14:20) avstyckas till gatufastighet som innefattar användning för lokalgata (LOKALGATA), se 7. Yta för parkeringsplats (P-PLATS) i nordost (Mölle 14:3 och Mölle 14:20) avstyckas till ny fastighet, se 8. Yta för allmänt tillgänglig badbrygga och kallbadhus (W₁) avstyckas till ny fastighet, se 10. Vattenområde för (W) och (WV) fastighetsregleras till två nya fastigheter, en för respektive användningsområde, se 11. En omprövning av Mölle ga:7 ska ske eftersom kommunen är huvudman för allmän plats. Sammanfattningsvis gäller att föreslagna fastighetsbildningar följer angivna användningsgränser, se redovisning under rubriken konsekvenser av detaljplanens genomförande för mer information.

Alla verksamheter ska ha åtkomst till sina verksamheter genom allmän plats, torgyta (TORG) och lokalgata (LOKALGATA). Placering av ledningsrätter förslås i allmän plats.

För området längs med piren som idag innefattar restauranger, hamnkontor med mera ges möjlighet till byggrätter för att möjliggöra mer permanenta verksamheter. Avstyckning till fler fastigheter möjliggörs om detta behov uppstår i framtiden.

Höganäs kommun initierar de fastighetsregleringar och avstyckningar som omfattas av detaljplanens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Höganäs kommun har initierat planarbetet och detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med bygglovsprövning eller försäljning.

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Höganäs kommun bedömer att marken i Mölle hamn beroende på den korta säsongen kan vara komplicerad att sälja till marknadsmässigt pris. Ekonomiskt sätt innebär möjligheten till eventuell framtida försäljning av byggrätter mindre inkomster för Höganäs kommun. De ekonomiska konsekvenserna för fastighetsreglering bekostas initialt av Höganäs kommun och regleras vid eventuell försäljning av mark.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år.

Kommunen är skyldiga att inlösa mark för allmän platsmark (park, lokalgata och gc-väg) som är belägen inom aktuella fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

VA behöver av bygglovsskäl anslutas till verksamheterna i hamnen. I samband med grävarbeten samordnas dragningar av nya ledningar (el, tele, fiber och opto). Utbyggnad av hamnen och allmänna anläggningar görs förslagsvis enligt en etappindelning med tydlig prioritering.

MASSBALANSERING

Utförs i första hand inom planområdet genom påbyggnad av båtupställningsplatsen och i andra hand bortforsling till annan lämplig plats.

GEOTEKNISKA ÅTAGANDEN

Enligt översiktlig miljögeoteknisk undersökning utförd den 17 oktober 2012 behövs inga speciella geotekniska åtagande göras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Förhöjd bygglovsplikt gäller inom planområdet, villkor för lov ska särskilt beakta kulturmiljövärden och siktlinjer mot Kullaberg. För q-märkta byggnader och anläggningar gäller förhöjd bygglovsplikt avseende fönsterbyte, exteriört underhåll, takmaterial och färgsättning. Skyddsåtgärder för stigande havsnivå får utföras inom hela planområdet och ska anpassas till kulturmiljövärden, naturvärden, riksintressen och områdets karaktär. Upphävande av strandskydd föreslås enligt redovisning i karta i detaljplanen. Gäller för hamnområde (V), torgyta (TORG), samtliga byggrätter och vattenområde för hamn (WV) inom planområdet. Höganäs kommun är huvudman för allmän platsmark.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

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

Planprogram för Mölle (godkänt den 2 oktober 2012, § 178) har upprättats och varit föremål för samråd. I programmet redovisas bland annat följande ställningstagande: *Mölle ska utvecklas enligt de ställningstaganden som redovisas i planprogrammet. Fokus för utvecklingen är att behålla Mölles unika karaktär som är starkt präglad av kultur- och naturmiljön.* Länsstyrelsen har i sitt yttrande delat samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande och vidare genomförs behovsbedömningar för respektive detaljplan enligt planprogram för Mölle. Förslag till detaljplan för Mölle 14:2 med flera bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan enligt utförd behovsbedömning.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

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

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Området kan påverkas av översvämningar och ökande havsnivåer. Detaljplanen medger natur, vattenområde, handel, kontor, torg, parkering, brandstation och teknisk anläggning. Eventuell bebyggelse innefattar inte bostäder och bedöms därför kunna anpassas i förhållande till möjliga framtida klimatförändringar genom exempelvis en skyddande mur. Planområdet innefattas främst av hamnfunktioner som ligger i nära anslutning till havet. Det går inte att skydda hamnen helt från dynamiska vattenrörelser och översvämningar som är naturliga processer men möjligheten att anlägga skyddsåtgärder möjliggörs i detaljplanen. Skyddsåtgärder (eventuellt en mur) för stigande havsnivå får utföras inom hela planområdet och ska anpassas till kulturmiljövärden, naturvärden, riksintressen och områdets karaktär.

PÅVERKAN PÅ LUFT OCH BULLER

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

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

▶ <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 dBA2
		Momentana ljud nattetid (kl. 22-07)	55 dBA
<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.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

SOCIALA KONSEKVENSER

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planförslaget ger bättre möjligheter för Mölle hamn att bli en tydligare målpunkt med bättre förutsättningar att koppla samman gång- och cykelvägar mot andra målpunkter kring Mölle och Kullaberg jämfört med gällande detaljplan.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Mölle hamn används idag som utgångspunkt för olika aktiviteter relaterat till friluftsliv och turism och i planförslaget ges dessa verksamheter bättre förutsättningar för utveckling genom möjlighet för permanenta byggnader (ej tidsbegränsade bygglov). Med Mölle hamn som en tydligare målpunkt påverkas möjligheterna för fritidsaktiviteter positivt.

MÖTESPLATSER

Den större och bättre disponerade torgytan som föreslås i detaljplanen skapar förutsättningar för Mölle hamn att bli en attraktiv och flexibel mötesplats med goda möjligheter för utveckling.

TILLGÄNGLIGHET

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

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

VERKSAMHETER

Möjlighet för befintliga verksamheter i Mölle hamn att fortsätta driva sina respektive verksamheter vidare ges i föreslagen detaljplan. Byggnader behöver uppfylla olika krav vilket kontrolleras i bygglovsskedet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen kan få en inkomst i samband med framtida avstyckning och eventuell försäljning av fastigheter avsedda för handel respektive kontor.

Kommunen får en utgift för nydragning och flytt av VA-ledningar, gemensamhetsanläggning samt utbyggnad av torg och lokalgata.

Eftersom allmän platsmark, torg, lokalgata och natur föreslås kommer kommunens park och gatuvavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll.

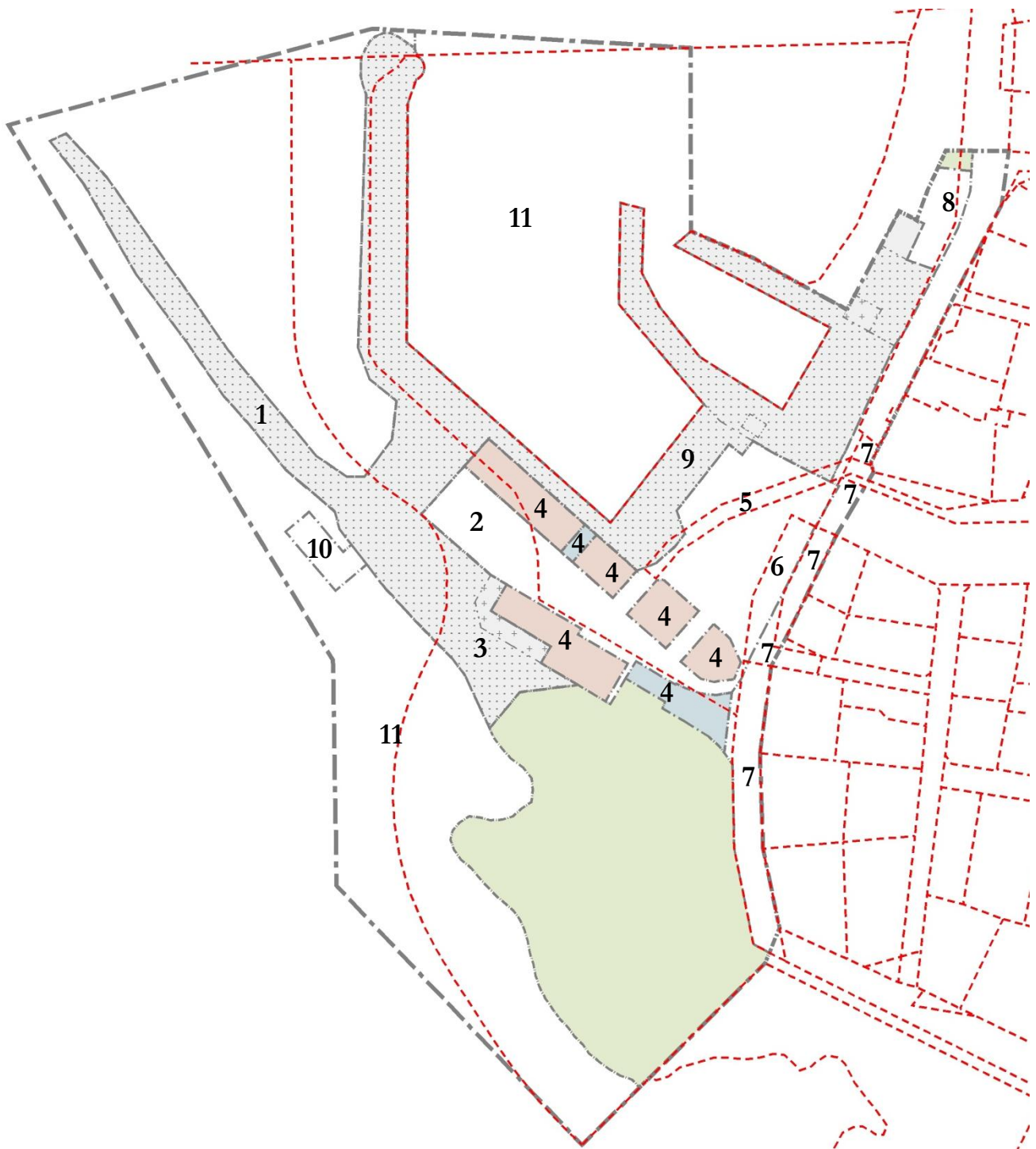
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Följande avsnitt hänvisar till numrerade områden i karta på nästa sida. I fastigheten Mölle 14:3 inkluderas en del av vågbrytaren Ören som ligger utanför tidigare planlagt området men som kräver fastighetsbildning i detaljplan. Fastighetsbestämning behöver göras för Ören, hamnområdet och vattenområdet. Ören fastighetsregleras till att ingå i allmänt tillgänglig kvartersmark för hamn (beteckning V i plankartan), se 1. Naturområde söder och nordost om hamnen ska fastighetsregleras till Mölle 14:2. Hamnområdet (V) inklusive Ören fastighetsregleras till Mölle 14:3, se 2, 3 och 9. Områden för handel och kontor (H och K) avstyckas till 4 nya fastigheter, en för varje yta, se 4. Möjlighet finns för att respektive yta för handel och kontor eventuellt kan avstyckas ytterligare i framtiden. Område för brandstation och teknisk anläggning avstyckas till två nya fastigheter, se 4. Torgyta (TORG) fastighetsregleras till ny fastighet, se 2, 5 och 6. Fastigheterna längs med Norra och Södra Strandvägen (del av Mölle 14:2, Mölle 14:111, del av Mölle 14:103, Mölle 14:1, del av Mölle 14:102, del av Mölle 14:67, del av Mölle 14:221, Mölle 14:222 och Mölle 14:20) avstyckas till gatufastighet som innefattar användning för lokalgata (LOKALGATA), se 7. Yta för parkeringsplats (P-PLATS) i nordost (Mölle 14:3 och Mölle 14:20) avstyckas till ny fastighet, se 8. Yta för allmänt tillgänglig badbrygga och kallbadhus (W₁) avstyckas till ny fastighet, se 10. Vattenområde för (W) och (WV) fastighetsregleras till två nya fastigheter, en för respektive användningsområde, se 11. En omprövning av Mölle ga:7 ska ske eftersom kommunen är huvudman för allmän plats. Sammanfattningsvis gäller att föreslagna fastighetsbildningar följer angivna användningsgränser.

Alla verksamheter ska ha åtkomst till sina verksamheter genom allmän plats, torgyta (TORG) och lokalgata (LOKALGATA). Placering av ledningsrätter förslås i allmän plats.

För området längs med piren som idag innefattar restauranger, hamnkontor med mera ges möjlighet till bygggrätter för att möjliggöra mer permanenta verksamheter. Avstyckning till fler fastigheter möjliggörs om detta behov uppstår i framtiden.

Höganäs kommun initierar de fastighetsregleringar och avstyckningar som omfattas av detaljplanens genomförande.



Karta som redovisar föreslagna markregleringar samt numrering var konsekvenser sker (röda linjer är befintliga fastighetsgränser):

1. Ören föreslås fastighetsregleras till område för hamn (V) och ingå i Mölle 14:3.
2. Del av Mölle 14:2 fastighetsregleras till område för hamn (V), Mölle 14:3 och för torgyta till ny fastighet.
3. Del av Mölle 14:2 fastighetsregleras till område för kvartersmark (H, K, T₁).
4. 7 stycken ytor med kvartersmark (T₁, E, H, K) avstyckas till vars en ny fastighet.
5. Del av Mölle 14:2 vid hamnplanen fastighetsregleras till att ingå i ny fastighet för torgyta (TORG).
6. Del av Mölle 14:103 fastighetsregleras till (TORG).
7. Del av Mölle 14:2, Mölle 14:111, del av Mölle 14:103, Mölle 14:1, del av Mölle 14:102, del av Mölle 14:67, del av Mölle 14:221, Mölle 14:222 och Mölle 14:20 (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata) fastighetsregleras till gatufastighet enligt föreslagen användningsgräns.
8. Del av Mölle 14:3 och del av Mölle 14:20 (fastigheter inom användningsgräns för p-plats) avstyckas till ny fastighet enligt föreslagen användningsgräns.
9. Kvartersmark för hamn (V) avstyckas till ny fastighet enligt användningsgräns.
10. Vattenområde (W₁) för kallbadhus avstyckas till ny fastighet enligt användningsgräns.
11. Vattenområden (W) och (WV) avstyckas till två nya fastigheter enligt användningsgränser.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHET**ÖREN**

Föreslås fastighetsregleras till område för hamn (V) och ingå i Mölle 14:3.

MÖLLE 14:1

Del av Mölle 14:1 fastighetsregleras till befintlig gatufastighet (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata).

MÖLLE 14:2

Del av Mölle 14:2 föreslås fastighetsregleras till befintlig gatufastighet enligt föreslagen användningsgräns för lokalgata.

Del av Mölle 14:2 föreslås fastighetsregleras till område för hamn (V) och ingå i Mölle 14:3 och avstyckas till ny fastighet för torgyta (TORG).

Del av Mölle 14:2 föreslås avstyckas till två nya fastigheter för kvartersmark (H och K respektive T₁).

Del av Mölle 14:2 vid hamnplanen föreslås avstyckas till ny fastighet för torgyta (TORG).

Del av Mölle 14:2 fastighetsregleras till befintlig gatufastighet (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata).

MÖLLE 14:3

Del av Mölle 14:3 avstyckas till nya fastigheter för (H), (K), (E) och T₁ enligt användningsgränser.

Del av Mölle 14:3 avstyckas till ny fastighet (fastigheter inom användningsgräns för p-plats).

MÖLLE 14:111

Del av Mölle 14:111 fastighetsregleras till befintlig gatufastighet (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata).

MÖLLE 14:102

Del av Mölle 14:102 fastighetsregleras till befintlig gatufastighet (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata).

MÖLLE 14:103

Del av Mölle 14:103 fastighetsregleras till befintlig gatufastighet (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata).

MÖLLE 14:67

Del av Mölle 14:67 fastighetsregleras till befintlig gatufastighet (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata).

MÖLLE 14:20

Del av Mölle 14:20 fastighetsregleras till befintlig gatufastighet (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata).

Del av Mölle 14:20 avstyckas till ny fastighet (fastigheter inom användningsgräns för p-plats).

MÖLLE 14:221

Del av Mölle 14:221 fastighetsregleras till befintlig gatufastighet (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata).

MÖLLE 14:222

Del av Mölle 14:222 fastighetsregleras till befintlig gatufastighet (fastigheter inom användningsgräns för lokalgata).

KVARTERSMARK FÖR HAMN (V)

Kvartersmark för hamn (V) avstyckas till ny fastighet enligt användningsgräns.

VATTENOMRÅDE (W₁)

Vattenområde (W₁) för allmänt tillgänglig badbrygga avstyckas till ny fastighet enligt användningsgräns.

VATTENOMRÅDEN (W) OCH (WV)

Vattenområden (W) och (WV) avstyckas till två nya fastigheter enligt användningsgränser.

MÖLLE GA:7

Omprövning av Mölle ga:7 ska ske eftersom kommunen är huvudman för allmän plats.