

KS/2019/904



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1

# DETALJPLAN FÖR SKÄRET, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



*Karta: Visar ungefärligt planområde i Skäret.*

GRANSKNINGSHANDLING, 19 oktober 2023



**HÖGANÄS  
KOMMUN**



## BAKGRUND OCH SYFTE

### BAKGRUND

I samband med ett bygglovsärende i Skäret beslutade byggnadsnämnden den 6 november 2014, §241, att uppdra åt planavdelningen att genomföra detaljplaneändring med avsikt att möjliggöra större byggrätter som följer dagens behov och därmed utveckla området i sin helhet.

Beslut om fortsatt arbete för ändring av detaljplan för Skäret beslutades i Kommunstyrelsens Planutskott den 28 augusti 2018 §41. Det beslutades att arbetet ska ske etappvis, från Skäret till Arild. Skäret är första etappen och omfattar området Plidehallsvägen 51 i väster, Nabbavägen 78 i öster och Norra kustvägen i söder.

Innan planarbetet påbörjas beslutades att genomföra en landskapsbildsanalys i syfte att utreda var och i vilken omfattning byggrätterna kan utökas med hänsyn till områdets karaktär, vilken stod klar hösten 2019.

KS/2019/897 Landskapsbildsanalys och metodutveckling, Skäret, Höganäs kommun, Skåne län 29 oktober 2019.

Förslaget inkluderar plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan.

### DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för en ny detaljplan för stora delar av Skäret med avsikt att möjliggöra ökade byggrätter som följer dagens behov och därmed utveckla området i sin helhet. Detaljplanen syftar även till att säkra utblickar mot Skälderviken samt säkra att bebyggelsen fortsatt är i harmoni med kulturmiljön och landskapet.

### PLANARBETETS GÅNG

#### PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för Skäret handläggs enligt normalt planförfarande. Planen antas av kommunfullmäktige.

#### PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 20 juni - 31 augusti 2022. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida den 29 juni 2022 samt anslag på kommunens anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 30 juni 2022 17:30-19:00 på fotbollsplanen i Skäret. Sammanlagt deltog ungefär 60 personer och fyra tjänstemän (Johanna Augustsson, planarkitekt, Kaisa Diurson, planarkitekt, Milma Danielsson, planarkitekt samt Linda Adler, lantmätariingenjör från kommunen).

#### GRANSKNING 1

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas

förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses. Granskning pågick 10 – 31 maj 2023.

## **GRANSKNING 2**

Under den första granskningen inkom synpunkter som innebär en förändring av förslaget. Synpunkterna som föranlett en andra granskning avser huvudsakligen taklutning, ändrad byggrätt för flera fastigheter och ändrad markanvändning för sex fastigheter.

Fastigheterna som berörs ligger längs Norra kustvägen och markanvändningen ändras från **L** (Odling och djurhållning) till **B** (Bostad). Vilket är i enighet med planens syfte, att bekräftar rådande förhållande efter dagens markanvändning. Planförslaget har även kompletterats med en bullerutredning längs Norra Kustvägen.

Förändringarna i detaljplanen innebär att en andra granskning av planförslaget krävs.

## ► INKOMNA SYNPUNKTER

Under granskningstiden har 41 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Majoriteten av de inkomna granskningsyttrande har sammanställts av ansvarig handläggare, till en kortare sammanfattande version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna.

Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

## MYNDIGHETER

**Trafikverket (2023-05-12) KS/2019/904-123** vidhåller att bullerutredning krävs mot Norra kustvägen.

*Kommentar: Yttrandet tillmötesgår, planbeskrivningen kompletteras med en bullerutredning.*

**Region Skåne (2023-05-29) KS/2019/904-135** avstår från att yttra sig.

**Lantmäteriet (2023-05-30) KS/2019/904-149** menar att rubriken ”fastighetsindelningsbestämmelser” bör ses över. Om tanken är att planbestämmelsen a3 ska utgöra fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) behöver det förtydligas vad bestämmelsen avser.

I plankartan saknas planbestämmelserna a2 och a3 för natur- och parkmark och planbestämmelsen önskas även stå på fler platser i kartan för att göra kartan tydligare. Lantmäteriet anser att de särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap behöver redovisas bättre i planbeskrivningen.

Lantmäteriets uppfattning är att illustrationer i plankartan inte tillhör de juridiskt gällande planbestämmelserna och är därför frågande till att sådana används för upphävande av strandskydd och äldre planer. Lantmäteriet rekommenderar därför kommunen att se över hur dessa redovisas. Framför allt upphävande av strandskydd behöver redovisas som en planbestämmelse.

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, vilket inte ser korrekt ut.

Lantmäteriet vill upplysa om att ifall det sker en lantmåteriförrättning för att genomföra planen med överföring av kvartersmark eller allmän plats, eller bildande/ändring av gemensamhetsanläggning så uppkommer ersättningsfrågor inom förrättningen, oavsett om det i praktiken skett någon ändrad markanvändning eller inte.

Lantmäteriet önskar att konsekvenserna för fastigheterna gällande exempelvis allmän platsmark förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet anser att skalan är liten och utskriftsformat.

**Kommentar:** Kommunen ändrar rubriksättningen. Planbestämmelserna a2 och a3 betecknas även på natur- och parkmark samt på fler platser i plankartan för att förtydliga kartan. De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap kompletteras.

*Illustrationslinjen för upphävande av strandskydd förtydligas i planbeskrivning och i plankartan.*

*Plangränserna redigeras och förtydligas i plankartan.*

*Yttrandet tillmötesgås och texten läggs till på sidan 37: "I fall det sker en lantmäteriförrättning för att genomföra planen med överföring av kvartersmark eller allmän plats, eller bildande/ändring av gemensambetsanläggning så uppkommer ersättningsfrågor inom förrättningen, oavsett om det i praktiken skett någon ändrad markanvändning eller inte."*

*Följande text adderas till planbeskrivningen: "I det stora hela blir utgångsläget oförändrat jämfört med de tidigare detaljplanerna. Då de befintliga detaljplanerna inte är genomförda fullt ut. Planens syfte är att bekräfta pågående markanvändning"*

*Skalan är 1:1 000 och det står i plankartans vänstra hörn, kommunen håller inte med om att det är en liten skala. Plankartan kompletteras med utskriftsformat.*

**Sjöfartsverket (2023-05-31) KS/2019/904-161** har inget att erinra.

**Länsstyrelsen (2023-05-31) KS/2019/904-165** anser att Kommunen behöver precisera eller på annat sätt begränsa möjligheten till bebyggelse inom planbestämmelsen L.

För att säkerställa dagvattenhanteringen och begränsa översvämningsrisken bedömer Länsstyrelsen att det är lämpligt att reglera dagvattenhantering enligt PBL 4 kap 14§ punkt 1. För att säkerställa att befintliga avrinningsförhållanden inte förändras inom området är det vidare lämpligt med reglering enligt PBL 9 kap 12§ punkt 3.

Planbeskrivningen behövs kompletteras med en reglering för att kommunen ska kunna säkerställa att miljö kvalitetsnormerna.

Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med uppgifter kring kommunens ställningstagande kopplat till bullersituationen. Om planområdet är bullerutsatt behöver det framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för enligt 4 kap. 33a § PBL.

Länsstyrelsen menar att det inte framgår vilket särskilt skäl som är tillämpligt för respektive område i planen. Utveckling av motivering för upphävande av strandskydd krävs. Länsstyrelsen ser att det finns förutsättningar att upphäva strandskydd på kvartersmark för bostäder eller verksamheter, där marken är helt ianspråktagen som tomt eller privat verksamhetsområde i dagsläget. I detaljplanen saknas dock motivering och ställningstagande för vilka områden som är ianspråktagen på ett sådant sätt.

I hamnområdet finns risk att strandskydd upphävs i strid med skyddets syften i planen.

Det saknas bestämmelser för upphävande av strandskydd i plankartan. Planbeskrivningen inte stämmer helt i beskrivningen av strandskydd. Länsstyrelsen noterar att när gällande plan upphävs kommer generellt strandskydd även att inträda på den lilla bebyggda ytan väster om hamnen, som ligger inom Natura 2000-område och naturreservat men saknar strandskydd idag (inom skrafferat område).

Rubriken "Biotoper" i planbeskrivningen bör ändras till "Biotopskydd", vilket är det begrepp som används i lagstiftningen.

Det saknas information om rödlistade och/eller fridlysta arter förekommer inom planområdet, och riskerar att påverkas av ett plangenomförande på ett sådant sätt att förbuden enligt artskydds-förordningen utlöses. Utrymmet att lämna dispens är ytterst begränsat. Det är därmed inte säkerställt att detaljplanen är genomförbar utifrån artskyddet.

Mark i plankartan planläggs som **E1**, Tekniska anläggningar, men användningen saknas i listan över planbestämmelser. I samrådsredogörelsen (Sammanfattning, s. 33) anges att "(p)lanbestämmelsen **e** (teknisk anläggning) läggs till i plankartan". Denna bestämmelse saknas dock. Bestämmelserna a2 och a3 anger olika saker i plankartan och planbeskrivningen.

Länsstyrelsens bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintressen, MKN-vatten, strandskydd och buller, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

**Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås. Bostadsbebyggelse inom planbestämmelsen (**L**) Odling och djurhållningen ändras till (**B**) bostad och bebyggelsen regleras. Genom planbestämmelsen (**b1**) som reglerar andelen hårdjordyta per fastighet i kombination med bland annat höjdskillnader och den befintliga bebyggelsen anses behovet för dagvattnets avrinningsyta tillgodoses.

Planhandlingarna har kompletterats med en bullerutredning.

Beskrivningen, kartorna och illustrationslinjen gällande strandskydd redigeras och tydliggörs.

Rubriken "Biotoper" i planbeskrivningen ändras till "Biotopskydd" i planbeskrivningen.

Ett stycke angående rödlistade arter läggs till i planbeskrivningen. Det rör sig huvudsakligen om rörliga fåglar men även enstaka växter. Då ingen ny mark tas i anspråk eller fler byggrätter föreslås och det finns befintlig bebyggelse anses inte detaljplanen påverka de rödlistade arterna negativt.

Information om planbestämmelsen tekniskanläggningen redigeras och tydliggörs.

## INTERNT

**Kultur- och fritidsförvaltningen (2023-05-03) KS/2019/904-118** har inget att erinra.

**Höganäs energi (2023-05-05) KS/2019/904-120** har inget att erinra.

**Miljöavdelningen (2023-05-17) KS/2019/904-124** har inget att erinra.

**Geodataavdelningen (2023-05-23) KS/2019/904-127** har redaktionella ändringar i planbeskrivning och i plankarta.

**Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås, de redaktionella ändringarna redigeras.

**Räddningstjänsten (2023-05-29) KS/2019/904-140** har inget att erinra.

**VA-avdelningen (2023-05-30) KS/2019/904-154** saknar i planförslaget skyddsföreskrifter i form av u-område eller motsvarande för befintliga VA ledningar förlagda på privat mark eller i sådan närhet (närmare än 2 meter) att privat mark behöver utnyttjas vid schakt härrörande till ledningen.

Enligt planförslaget ska tomtgränser utmed Skäretvägen justeras för att överföra mark till fastigheterna. U-område krävs längs Skäretvägen, 2 meter åt vardera håll om v.

Vidare medför flytt av tomtgränser utmed Skäretvägen att ledningar kan komma närmare än 2 meter till tomtgräns och ledningen ska då skyddas med u-område där dessa två meter inkräktar på privat mark så att de kan nyttjas vid schakt härrörande till ledningen.

***Kommentar:** Kompletterande och förklarande text angående skyddsföreskrifter för u-område läggs till i planförslaget.*

*Planförslaget innebär inga nya eller förändrade fastighetsgränser. U-område ses över i hela detaljplanen och justeras enligt önskemål.*

## SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

**Skanova (Telia Company) (2023-05-03) KS/2019/904-119** har inget att erinra.

**NSR (2023-05-22) KS/2019/904-126** anser att det är viktigt att det förtydligas var renhållningsfordonet inte kan köra. NSR vill tydliggöra att från och med 1 januari 2027 ska alla fastigheter ha fastighetsnära sortering av förpackningar, matavfall och restavfall. Förpackningarna ska sorteras i färgat glas, ofärgat glas, metall, papper samt plast.

***Kommentar:** Yttrandet beaktas och behandlas i bygglovsskedet. Renhållningsfordon får köra på de ytor som är markerade som GATA och VÄG i detaljplan. Kontakta gärna kommunen och återkom med synpunkter eller frågor. Yttrandet beaktas och behandlas i bygglovsskedet.*

## PRIVATPERSONER

**A (2023-05-09) KS/2019/904-121 och 122** önskar att prickmarken reduceras för fastigheten Skäret 16:1 samt en större byggrätt. Sakägaren föreslår att planbestämmelserna e<sub>1-2</sub> ändras till 150 respektive 180 kvm.

***Kommentar:** På grund av fastigheters geografiska läge bedöms större byggrätt inte lämplig. Fastigheten gränsar till naturreservat och Natura 2000 område. Planförslaget kvarstår.*

**B (2023-05-21) KS/2019/904-125 och 129** önskar utökad byggrätt för fastigheten 8:38. Sakägaren föreslår att planbestämmelserna e<sub>1-2</sub> ändras till 150 respektive 180 kvm.

***Kommentar:** På grund av fastigheters geografiska läge bedöms större byggrätt inte lämplig. Fastigheten gränsar delvis till naturreservat. Planförslaget kvarstår.*



**C (2023-05-23) KS/2019/904-128** sakägarna till Skäret 19:2 saknar återkoppling från samrådet. Sakägarna ifrågasätter varför Skäret 1:1, 19:1 och 19:2 har samma egenskapsgräns. Sakägarna har synpunkter på samtliga planbestämmelser gällande fastigheten Skäret 19:2.

***Kommentar:** Återkoppling gjordes i samrådsredogörelsen som publicerades den 3 maj 2023, i samband med granskningen. Yttrandet besvarades på sidan 21 "Privatperson M: KS/2019/904-38 (2022-07-26)". Gränsen i plankartan blev fel och ändras i planförslaget, generellt kvarstår planbestämmelserna.*

**D (2023-05-24) KS/2019/904-130** vill se en fastighetsreglering för Flundrap 4:135 och Flundrap 4:195. Flundrap 4:135 är idag uppdelad på två ytor, den ena ytan är drygt 800 kvm och den andra knappt 20 kvm. Sakägarna önskar att den lilla ytan fastighetsregleras till Flundrap 4:195.

***Kommentar:** Fastighetsreglering omfattas inte av planförslaget. Ärendet berör lantmäteriet, de har ansvar för och kan hjälpa till med fastighetsregleringar. Sakägarna ombedes kontakta lantmäteriet separat för vidare diskussion.*

**E (2023-05-24) KS/2019/904-131** anser att yttrandet i samband med samrådet har feltolkats. Sakägarna önskar att prickmarken reduceras fastigheten Stubbarp 1:152, förutom den prickning som ingår Trafikverkets 12-meters zon. Precis som sakägarna som yttrande sig under samrådet (AF:KS/2019/904-75).

***Kommentar:** Planförslaget kvarstår. Beklagat att ni upplever att ni blivit feltolkade, det är risken med att sammanfatta yttrandena. Samtliga yttrande går att läsa i sin helhet. Alla yttrande finns i kommunens diariesystem och går att läsa i sin helhet, kontakta [kommunen@hoganas.se](mailto:kommunen@hoganas.se) för att få tillgång till eventuella handlingar.*

*Fastigheten som refereras till fick en reducerad prickmark mot Norra kustvägen, i granskningsförslag 1, vilket står kvar i granskningsförslag 2. Fastigheten har en prickmark på cirka 20 meter mot Norra kustvägen. Prickmarkeringen anpassades till övriga fastigheten längs Norra Kustvägen.*

*Prickmarken för fastigheten Stubbarp 1:152 anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen och platsen.*

**F (2023-05-25) KS/2019/904-132** Sakägaren för Fjälastorp 8:7 önskar att all prickmark som övergår 12 meter mot Norra kustvägen tas bort.

Framförallt önskas den prickade ytan i öster reduceras. Ytan som i gällande detaljplan avsatts för framtida väg har mist sitt syfte, då ingen väg längre planeras för platsen.

Minsta tomtstorleken önskas ändras från 5000 kvm till 900 kvm, önskar en reglering av minsta tomtstorleken så den bättre stämmer överens med grann fastigheterna.

Sakägarna håller inte med om att en utökad byggrätt har "stor påverkan" både på naturreservatet och natura 2000 området eftersom fastigheten inte ligger inom varken naturreservat eller natura 2000 område.

***Kommentar:** Fjälastorp 8:7 gränsar till naturreservat och natura 2000 område, hänsyn måste tas och därmed föreslås ingen förändring av prickmark för fastigheten. Prickmarken för fastigheten*



*Fjälastorp 8:7 och för fastigheterna längs Norra kustvägen anses lämplig och planförslaget står kvar.*

*Ingen ytterligare bebyggelse önskas i närheten av naturreservat och natura 2000 område. Planförslaget har utgått från dagens markanvändning för att bekräfta rådande förhållande och genom att reglera möjligheten för framtida avstyckning, och där med inte öka antalet byggrätter i Skäret. Det geografiska läget är ingen lämplig plats att tillåta fler bostäder eller utfarter på.*

*På grund av hänsyn till naturreservat och natura 2000 område, kvarstår planförslaget.*

**G (2023-05-25) KS/2019/904-133** Fastighetsägare till Fjälastorp 7:26 står kvar vid synpunkterna inlämna under samrådet (KS/2019/904-41) där sakägaren undrar varför inte alla fastigheter i Skäret likställs. Planförslaget innebär att det är omöjligt att bygga ut och att det blir orättvist. Bedömningen är inte rättvist gjord utifrån närhet till naturreservat och Natura 2000 område. Sakägaren önskar större byggrätt för fastigheten Fjälastorp 7:26 och undrar varför kommunen inte följt landskapsbildsanalysen.

***Kommentar:** Detaljplanens utformning är anpassad utifrån från de befintliga förhållande med avsikt att bekräfta de byggnader som redan är byggda utan att uppmuntra till att bygga ännu mer i område i närheten av Natura 2000, naturreservat och andra riksintresse. Hänsyn ska tas till Natura 2000 område även utanför Natura 2000 områdets gränser. Samtidigt har hänsyn tagits till den landskapsbild och struktur som finns på platsen.*

*På grund av fastigheters olika geografiska läge har bedömningar gjord för att få en så rättvis situation i planen som möjlig utifrån de förutsättningar som finns.*

*Klassificeringen har gjorts av en konsult som tittat på landskapskaraktärer och är en bedömning utifrån landskapsbildsanalysen, kulturmiljö, naturmiljö, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område, riksintresse och strandnära läge. Landskapsbildsanalysen har legat till grund för detaljplanarbetet. Utredningen är inte juridiskt bindande, utan vägledande för detaljplanarbetet (plankartan är juridiskt bindande). Planförslaget ändras inte i detta avseende.*

**H (2023-05-26) KS/2019/904-134** motsätter sig att byggrätten för fastigheten Flundrarup 4:197 minskar från 190 till 150 kvm.

***Kommentar:** Planförslaget kvarstår.*

**I (2023-05-26) KS/2019/904-136** dokumentet saknas i kommunens ärendehanteringssystem och inget yttrande finns att tillgå.

**J (2023-05-28) KS/2019/904-137** önskar möjlighet att bygga ett fritidshus på fastigheten Stubbarp 1:70.

***Kommentar:** Planförslaget kvarstår.*

**K (2023-05-28) KS/2019/904-138** Fastighetsägare till Stubbarp 8:31 undrar över byggrätten för fastighet Stubbarp 8:31 ökar trots angränsande naturreservat, vilket anses positivt med anmärkningsvärt. Sakägaren påpekar att byggrätten har minskats i planförslaget jämfört med gällande detaljplan, sakägaren önskar en utökad byggrätt.

Sakägaren önskar att planbestämmelserna **e<sub>1</sub>** och **e<sub>2</sub>** regleras på ett alternativt sätt, där byggrätten för huvudbyggnaden blir mindre begränsad.

På grund av den lilla andelen åretrunt-boende i Skäret anses sophämtningen ineffektiv och miljövidrig.

**Kommentar:** Prickmarken reduceras även om fastigheten angränsar till naturreservat (i den södra delen av fastigheten). Justeringen görs för att prickmarken ska anpassas till de andra fastigheterna längs Grytvägen.

Planbestämmelserna och dess värde kvarstår.

Sophämtningen styrs inte i detaljplanen. Kontakta NSR (Nordvästra Skånes Renhållning) vid synpunkter angående renhållningen.

**L (2023-05-29) KS/2019/904-139** önskar tydligare planbestämmelser för Fastigheten Stubbarp 8:37. Prickmarken längs Norra kustvägen önskas reduceras till 12 meter mot Norra kustvägen.

Sakägarna är osäkra på att markreservat för underjordiska ledningar (u-område) krävs.

**Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås, markanvändningen ändras från (**L**) odling och djurbållning till (**B**) bostad. Prickmarken för fastigheten Stubbarp 8:37 och för fastigheterna längs Norra kustvägen anses lämplig och planförslaget står kvar.

Trafikverkets regler är inte den enda anledningen till att ha prickmark. Prickmarken innebär inte att Trafikverket kan bredda vägen, utan finns huvudsakligen till för att minska risken för buller och trafikolyckor.

Det finns underjordiska ledningar på fastigheten, planförslaget kvarstår.

**M (2023-05-29) KS/2019/904-141** försäkras sig om att ha möjlighet att överklaga detaljplanen. Fasigheten Stubbarp 1:71 (lämnade in synpunkter under samråd som W KS/2019/904-56). Sakägaren upplever sig misstolkad i samrådet.

**Kommentar:** För att någon ska ha rätt att överklaga ett beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser måste följande förutsättningar vara uppfyllda; den klagande måste, senast innan granskningstiden har gått ut, ha lämnat skriftliga synpunkter som kommunen inte tillgodosett i planen. Beslutet måste angå den klagande och ha gått honom eller henne emot. Att anta detaljplanen är steget efter granskning i planprocessen.

Beklagar att ni upplever att ni blivit feltolkade, det är risken med att sammanfatta yttrandena. Samtliga yttrande går att läsa i sin helhet. Alla yttrande finns i kommunens diariesystem och går att läsa i sin helhet, kontakta [kommunen@hoganas.se](mailto:kommunen@hoganas.se) för att få tillgång till eventuella handlingar.

Planförslaget möjliggör en ökad byggrätt i vissa delar av Skäret för att möjliggöra en naturlig utveckling av tätorten. Detaljplanen syfte är också att behålla Skärets småskaliga och gröna karaktär och därför regleras storleken på huvudbyggnader. I området med föreslagen byggrätt om 125 kvm (huvudbyggnad) är bebyggelsen enhetlig och av fritidsbuskaraktär vilket anses värdefullt att bevara. Och i området med föreslagen byggrätt om 150 kvm (huvudbyggnad) är den befintliga bebyggelsen mer varierad i olika storlek och stil och därmed bedöms området inte lika känsligt för större byggrätter. Planförslaget ändras inte i detta avseende.

**M (2023-05-29) KS/2019/904-144 och 145** önskar en reduktion av prickmarken för fastigheten Flundrap 4:173.

**Kommentar:** Planförslaget kvarstår.

**N (2023-05-29) KS/2019/904-146** Fastighetsägare till Fjälstorp 7:25 vill ha större byggrätt för fastigheten Fjälstorp 7:25 och undrar varför inte landskapsbildsanalysen följs.

**Kommentar:** Den blir en utökad byggrätt då prickmarken reduceras och markanvändningen ändras mot gatan, där den tidigare remsan med planbestämmelsen PARK ändras till BOSTAD. Detta öppnar upp möjligheten för att beställa och betala för en fastighetsreglering för fastigheten, med möjlighet att utöka fastigheten med cirka 150 kvm. Dock innebär det ingen ytterligare byggrätt då byggrätten inte är i relation till fastighetsstorleken. Planförslaget medverkar också till att befintliga byggnader blir planenliga på fastigheten, där huvudbyggnaden ligger på prickmark i dagens detaljplan.

En bedömning avseende utökade byggrätter har gjorts utifrån landskapsbildsanalysen, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område. Viss justering har utförts för att anpassa detaljplanen enligt platsens rådande förhållande.

Planförslaget ändras inte i detta avseende, dock justeras texten i plankartan. Detaljplanens utformning är anpassad utifrån från befintliga förhållanden med avsikt att bekräfta de byggnader som redan är byggda utan att uppmuntra till att bygga ännu mer i område i närheten av Natura 2000, naturreservat och andra riksintressen. Hänsyn ska tas till Natura 2000 område även utanför Natura 2000 områdets gränser samt till den landskapsbild och struktur som finns på platsen.

**O (2023-05-29) KS/2019/904-147** Fastigheten Stubbarp 1:148 har frågor angående minsta tomtstorlekar för fastigheterna i Skäret. Det saknas motivering varför de är olika. Sakägaren anser att kommunen begränsar det privata ägandet.

Sakägaren menar att kommunen inte tar sitt ansvar för infrastruktur i området, det samma gäller grönytorna i Skäret. Antingen borde markanvändningen ändras eller kommunen ta på sig huvudmannaskapet för området och utveckla dem.

Sakägaren önskar en trygg cykelväg från Skäret till Arild på Skäretvägen/Nabbavägen. Idag är Skäretvägen/Nabbavägen tidvis hårt trafikerad och inte lämplig för cykeltrafik.

Sakägaren önskar att planförslaget justeras så att den östra sträckningen av Grytvägen planläggs som naturområde.

**Kommentar:** Syftet med planbestämmelsen minsta tomtstorleken är att planförslaget ska innebära att rådande förhållande ska bekräftas och hänsyn ska tas till omgivningen. På grund av fastigheters geografiska läge bedöms större byggrätt inte lämplig. Fastigheten gränsar delvis till naturreservat. Planförslaget kvarstår.

Samtliga i Skäret kommer i detaljplanen få ett så kallat planenligt utgångsläge, det kommer underlätta för de som vill söka bygglov i Skäret. Syftet är att bekräfta den byggnation som finns i Skäret samt reglera så att inga nya byggrätter kan uppstå. Detta för att bevara Skärets karaktär.

Kommunen begränsar inte det privata ägandet.

Det kommer vara fortsatt enskilt huvudmannaskap i Skäret. Synpunkterna angående cykelvägar regleras inte i detaljplanen.

*Planförslaget kvarstår gällande markanvändningen längs Grytvägen.*

**P (2023-05-29) KS/2019/904-148** Fastighetsägare till Stubbarp 1:45 och 1:124 ansåg att samrådsredogörelsen var besvärlig att läsa, svårt att orientera vilket yttrande som var vilket. Sakägaren anser inte att samrådsmötet var korrekt utlyst.

Sakägaren anser att kommunen inte besvarat hans yttrande på tillfredsställande sätt. Fastigheten Stubbarp 1:45 har särbehandlats i planförslaget och fått andra regler än huvuddelen av fastigheterna i övre Skäret.

Sakägaren önskar tydligare motivering till planbestämmelserna för minsta tomtstorlek. Byggrätterna har genom planen ändrats kraftigt utan att någon motivering nu anges.

**Kommentar:** *Kommunen anser att det funnits möjlighet att kontakta planhandläggare för att framföra åsikter och kompletterande frågor. Kommunen är tillgänglig via mail, telefon eller fysiska möte vid önskemål.*

*Planavdelningen beklagar (igen) om informationen om samrådsmötet kom sent och inte nådde ut till alla berörda sakägare. Informationen om samråd blev offentlig i samband med planutskottets beslut den 24 maj 2022. Kungörelsen, daterad den 20 juni, skickades med brev till samtliga fastighetsägares folkbokföringsadress samt annonserades genom en kungörelse om samrådsmöte och samråd i Helsingborgs Dagblad HD den 29 juni. Samrådsmötet ägde rum den 30 juni.*

*Planförslaget har under hela samrådstiden hängt i stationshuset i Höganäs samt funnits tillgänglig på kommunens hemsida under [www.hoganas.se/dp](http://www.hoganas.se/dp). Det har även under hela samråds- och granskningsperioden funnit möjlighet att ringa, maila och boka möte angående specifika frågor i planförslaget. Kommunen anser att samtliga fastighetsägare har haft rimlig tid och möjlighet att ta del av samrådsförslaget/granskningsförslaget. Kommunen kommer därför inte att kalla till ett nytt samrådsmöte.*

*Att använda den lokala anslagstavlan är en god idé för framtiden, då kommunens önskan är att nå så många berörda fastighetsägare som möjligt.*

*Motiveringen är att tomtstorleken står inte i relation till hur stor huvudbyggnad man får ha eller antalet kvadratmeter / fastighet. Utan det står i relation vad som anses lämpligt i området. Detta för att planen ska hålla sig till syftet, det vill säga utöka byggrätterna där det passar in och inte skapa fler byggrätter. Landskapsbildsanalysen ligger till grund för bedömningen.*

**Q (2023-05-30) KS/2019/904-150** sakägarna önskar utökad byggrätt för fastigheterna Flundrap 12:3 och 12:4. Sakägarna tycker det känns orättvist och orimligt att inte ens få bygga lika mycket som grannarna eller kunna bo i Skäret året runt. Sakägarna önskar få bygga 150 kvm huvudbyggnad samt 30 kvm komplementbyggnad.

**Kommentar:** *Planförslaget grundas på gällande detaljplan och landskapsbildsanalysen, en bedömning av kulturmiljön i området och platsens förutsättningar med hänsyn till de befintliga förhållande i Skäret. Vid tidpunkten för landskapsbildsanalysen har fastigheterna tolkats som två och inte fyra fastigheter. Då fastighetsstorleken har halverats, minskar även bedömningen av den lämpliga byggrätten. Möte hölls 5 juli med sakägare. Planförslaget ändras inte i detta anseende.*

**R (2023-05-30) KS/2019/904-151** ställer sig negativ till att prickmarken har ökat för fastigheten Flundrap 4:128. Sakägaren har svårt att förstå detaljplanen.

**Kommentar:** Den korsprickademarken och prickmarken är helt respektive delvis reducerad. Planförslaget innebär en reduktion av "markens utnyttjande" på fem meter i söder. Planförslaget kvarstår. Kommunen menar att sakägaren har haft möjlighet att kontakta kommunen och få svar på eventuella frågor.

**S (2023-05-31) KS/2019/904-152** Flundrap Fastighets AB, ägare till Höganäs Stubbarp 1:50, 1:51, 1:91 samt del av Flundrap 4:17, anser att byggrätten minskas i planförslaget jämfört med gällande detaljplan. Kommunen har inte varit tydliga i samrådsredogörelsen angående Flundrap Fastighets ABs synpunkter. Kommunen har inte heller godtagit och bekräftat detta.

Flundrap Fastighets AB anser att byggrätten på 650 kvm + Kaffestugans 70 kvm. Alltså att största tillåtna byggnadsarea regleras till totalt 720 kvm.

En sammanslagning av fastigheten Stubbarp 1:91 och del av Flundrap 4:17 har och plankartan justeras så att detta framgår.

**Kommentar:** Planavdelningen är inte enig med tolkningen av gällande detaljplan. Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 5 000 kvm (**d1**), kaffestugan bekräftas i detaljplan till 65 kvm (**e1**) övriga byggnader regleras totalt till 650 kvm (**e2**) per fastighet. Informationen om sammanslagningen av fastigheterna noteras.

**T (2023-05-30) KS/2019/904-153** Skäret 7:1 önskar möjlighet att bygga ut huvudbyggnaden, en reduktion av korsprickad mark och prickad mark i södra delen av fastigheten.

Grönytan nordväst om 7:1 och direkt väst om 5:1 är planlagd som gata i planförslaget. Sakägarna önskar att markanvändningen ändras från GATA till PARK för att undvika parkering på platsen.

**Kommentar:** Planförslaget innebär en reduktion av "markens utnyttjande" på tre och en halv meter i söder och marginellt i söder. Ytan nordväst om 7:1 och direkt väst om 5:1 är del av Brunnby S:2. Vägen ingår i vägföreningens ansvar. Planförslaget kvarstår.

**U (2023-05-31) KS/2019/904-155-157** önskar en reduktion av prickad mark på fastigheten Skäret 4:1 samt öka byggrätten från 90 kvm till 120 kvm. Anser att mastskjulet norr om fastigheten ska bekräftas i planförslaget. Sakägarna önskar insynsskydd mot den nya sjöboden och den offentliga toaletten.

**Kommentar:** Planförslaget grundas på gällande detaljplan och landskapsbildsanalysen, en bedömning av kulturmiljön i området och platsens förutsättningar med hänsyn till de befintliga förhållande i Skäret. Risken är att strandskyddet återinträder och inte upphävs vid en ökning av byggrätt inom eller i närheten av strandskydd. En större byggrätt anses inte lämpligt. Planförslaget kvarstår.

Kommunen anser att mastskjulet ska säkras i detaljplan, då byggnation har funnits på platsen sedan åtminstone sedan 1970-talet.

**(2023-05-31) KS/2019/904-158** fastighetsägare till fastigheten Flundrap 4:147 önskar att planbestämmelsen för fastigheten Flundrap 4:147 för högsta tillåtna nockhöjd ökas 5,5 meter.

**Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås, planbestämmelsen för högsta tillåtna nockhöjd ökar.

**W (2023-05-31) KS/2019/159-160** anser att illustrationen angående att ”område för naturreservat inom detaljplan upphävs” Sälidnevägen är otydlig. Det vore enklast om plankartan endast innehöll aktuella vägsträckningar och att det som upphävs beskrivs i ett separat dokument. Sakägaren anser att plankartan inte Sammer överens med landskapsbildsanalysen.

***Kommentar:** Av plantekniska skäl måste den ytan som visar detaljplan som upphävs på grund av naturreservat visas. Planförslagets illustrationer redigeras och blir tydligare.*

*Det är naturreservatets regler som gäller, idag och framöver för yta inom naturreservat. Den nya detaljplanen visar förändringen av detaljplanen.*

*Klassificeringen i landskapsbildsanalysen har gjorts av en konsult som tittat på landskapskarakterer och är en bedömning utifrån landskapsbildsanalysen, kulturmiljö, naturmiljö, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område, riksintresse och strandnära läge. Landskapsbildsanalysen har legat till grund för detaljplanearbetet. Utredningen är inte juridiskt bindande, utan vägledande för detaljplanearbetet. Plankartan är juridiskt bindande. Planförslaget ändras inte i detta avseende.*

*Stavfelet på sidan 31 redigeras (kartbilden på sidan 21 i planbeskrivningen är korrekt). I Texten står det "... delområde 1 och 2..." det ska stå "...delområde 2 och 3..."*

**X (2023-05-31) KS/2019/904-162** fastigheten Flundrap 4:205 ställer sig positiv till detaljplanen och önskar starkare skrivningar i detaljplanen gällande att bevara och skydda Skäret karaktär. Möjlighet att skydda bebyggelse och utsikt mot Skälderviken. Det är ett riksintresse att ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden.

***Kommentar:** Planförslaget redigeras med en skrivning gällande kulturmiljö.*

**Y (2023-05-31) KS/2019/904-163** fastigheten Stubbarp 1:137 och 1:89 önskar att del av Grytvägen förbi Stubbarp 1:136, 1:137 och 1:89 bör omvandlas till Naturmark.

Sakägaren önskar att formuleringen för planbestämmelsen som reglerar takhöjden ändras från ”högsta tillåtna nockhöjd 5,5 meter” till planbestämmelsen ”maximalt antal våningar – 1”.

Önskar att kommunen håller fast vid utnyttjandegraden om maximala totala byggytan på 155 m<sup>2</sup>/fastighet och 125 m<sup>2</sup>/huvudbyggnaden på så stora delar av planen som möjligt.

Området, mellan Allmogevägen och Knallestigen, som i förslaget fått beteckningen ”Park” anser sakägaren vi borde betecknas som ”Natur”. Detta är önskvärt att bevara då vi anser att det starkt bidrar till Skärets karaktär. Att i stället anlägga en park i detta område vore att blunda för platsens kvalitéer. Att ändra till ”Natur” hade varit önskvärt för den biologiska mångfalden.

***Kommentar:** Området, mellan Allmogevägen och Knallestigen, har fått samma beteckning i planförslaget som i gällande detaljplan. Planförslaget kvarstår. Skillnaden mellan ”Park” och ”Natur” är skötselplaner, kommunen anser inte att de biologiska värde som finns på platsen riskerar påverkas av detaljplanen.*

*Planbestämmelsen som reglerar takhöjden ändras.*

**Z (2023-05-31) KS/2019/904-164** fastighetsägaren önskar att minsta tillåtna fastighetsstorlek för fastigheten Flundrap 4:200 ändras från 1 500 kvm till 900 kvm. Sakägaren önskar även en reduktion av pricken.

*Kommentar: Planförslaget kvarstår, planbestämmelserna anses lämpliga för fastigheten.*

**Å (2023-05-31) KS/2019/904-166** fastigheten Stubbarp 8:28 önskar förtydligande gällande bygglovsbefriade åtgärder.

*Kommentar: Yttrandet tillmötesgås, planbestämmelserna förtydligas i planförslaget.*

## FÖRENING

**(2023-05-29) KS/2019/904-142 Brunnby Norra samfällda strandmark Höganäs Brunnby S:2** ordförande och firmatecknare i samfällighetsföreningen Brunnby Norra Samfällda Strandmark som föreningsförvaltar den samfällda fastigheten Höganäs Brunnby S:2 talar för föreningens räkning. Sakägaren önskar att planförslaget ska möjliggöra parkeringsplatser i Skäret på föreningens fastighet. Föreningen hotar att sälja ”nätplanen” (ytan mellan Grönadalsvägen och Sofiasväg) eller hitta en arrendator. Alternativt att försöka bygga och använda ytan till något annat på ytan exempelvis vård.

*Kommentar: Ingår inte i planens syfte att göra parkeringsplatser.*





## SAMMANFATTNING

Under samrådet, 20 juni – 31 augusti 2022, inkom sammanlagt 66 skrivelser, 57 av dem innehöll synpunkter på förslaget. Synpunkter från 30 sakägare har föranlett en omarbetning av planförslaget.

Under granskning 1, 10 -31 maj 2023, inkom sammanlagt 41 skrivelser, 35 av dem innehöll synpunkter på förslaget. Synpunkter från åtta sakägare har föranlett en omarbetning av planförslaget.

### Myndigheter

#### Trafikverket

- Planförslaget kompletteras med en bullerutredning utmed Norra kustvägen.

#### Lantmäteriet

- Kommunen ändrar rubriksättningen.
- Plankartan förtydligas.
- Skälen för enskilt huvudmannaskap kompletteras.
- Illustrationslinjen för upphävande av strandskydd förtydligas i planbeskrivning och i plankartan.
- Plangränserna redigeras och förtydligas i plankartan.
- Information om lantmäteriförrättning adderas till planbeskrivningen.
- Planens syfte är att bekräfta pågående markanvändning förtydligas.
- Skalan beskrivs på plankartan, 1:1 000.
- Plankartan kompletteras med utskriftsformat.

#### Länsstyrelsen

- Bostadsbebyggelse inom planbestämmelsen (**L**) Odling och djurhållning ändras till (**B**) bostad och bebyggelsen regleras.
- Genom planbestämmelsen (**b<sub>1</sub>**) som reglerar andelen hårdgjordyta per fastighet i kombination med bland annat höjdskillnader och den befintliga bebyggelsen anses behovet för dagvattnets avrinningsyta tillgodoses.
- Plankartan förtydligas.
- Planhandlingarna har kompletterats med en bullerutredning.
- Rubriken "Biotoper" i planbeskrivningen ändras till "Biotopskydd" i planbeskrivningen.
- Ett stycke angående rödlistade arter läggs till i planbeskrivningen.
- Information om planbestämmelsen tekniskanläggningen redigeras och tydliggörs.

### Internt

#### Geodataavdelningen

- Redaktionella ändringar i plankartan.

#### VA-avdelningen

- Kompletterande och förklarande text angående skyddsföreskrifter för u-område läggs till i planförslaget.
- Planförslaget innebär inga nya eller förändrade fastighetsgränser. U-område ses över i hela detaljplanen och justeras enligt önskemål.

### Förening

#### NSR

- Förtydliga i detaljplanen regler för renhållningsfordon.

**Privatpersoner**

- Högsta tillåtna nockhöjden regleras och ökar generellt.
- Minsta tillåtna tomtstorlek
- Redaktionella ändringar

**FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:****Myndigheter**

- -

**Förening**

- Möjliggöra parkeringsplatser i detaljplanen

**Privatpersoner (A-K, M -Z)**

- Ökad byggrätt, möjlighet att bygga mer på fastigheten.
- Ökad byggrätt, i form av en minskning av prick- och korsprickad mark.
- Möjlighet till avstyckning.