

KS/2022/1250

## ▶ **PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för

### **TJÖRRÖD 7:111 MED FLERA**

I STRANDBADEN, Höganäs kommun, Skåne län



GRANSKNINGSHANDLING, 2024-04-11



**HÖGANÄS  
KOMMUN**

<b>FÖRORD</b> .....	<b>3</b>
OM DETALJPLAN .....	3
HANDLINGAR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER .....	3
<b>DETALJPLANENS SYFTE</b> .....	<b>4</b>
PLANENS SYFTE .....	4
BAKGRUND, PLANBESKED.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>6</b>
OMRÅDET IDAG .....	6
OMRÅDETS HISTORIA.....	6
LANDSKAPSBILD .....	8
BEBYGGELSE .....	11
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE .....	11
TRAFIK .....	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	12
HÄLSA, SÄKERHET .....	13
MILJÖ .....	15
<b>PLANERINGSUNDERLAG</b> .....	<b>17</b>
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	17
RIKSINTRESSEN .....	21
SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR.....	21
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	23
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>24</b>
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING .....	24
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	25
HELA DETALJPLANEN (PLANFÖRSLAGET) .....	25
ALLMÄN PLATS.....	26
KVARTERSMARK.....	29
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	29
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	<b>31</b>
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	31
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK .....	31
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	31
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK .....	31
<b>DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>33</b>
GENOMFÖRANDETID .....	33
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	33

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR .....	35
EKONOMISKA FRÅGOR .....	35
TEKNISKA FRÅGOR .....	36
<b>KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>37</b>
MILJÖKONSEKVENSER.....	37
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	37
SOCIALA KONSEKVENSER.....	37
MILJÖKVALITETSNORMER.....	38
NATIONELLA MILJÖMÅL.....	39
KLIMATFÖRÄNDRINGAR .....	39
KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR.....	39
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	40
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER .....	41



# 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 exempel för bostäder, handel, kontor, park etcetera), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebär och redovisa de Syftet med planen, förutsättningar för planen, vilka konsekvenser planen får 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
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning

### 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 TJÄNSTEPERSONER

- I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:
- Abdulmouneim Baradey, planarkitekt och planförfattare
  - Besnik Nikq, planarkitekt
  - Gunilla Sandebert, Planchef och stadsarkitekt

## ▶ DETALJPLANENS SYFTE

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i form av friliggande villor samt avstyckning till villatomter. Syftet är också att pröva utformning och omfattning av bebyggelse. I syftet ingår även att bevara naturvärden inom berörda delar av fastigheten, skydda stenmur och biologiska värden längst med östra delen av fastigheten, samt säkerställa in- och utfart till planområdet.

### BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 2021-05-25, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Tjörred 7:111.

### ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med utökat förfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Planförfarandet har ändrats efter samråd till utökat förfarande. Detaljplanen kommer att kungöras i samband med granskning.

### SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut om samråd i Kommunstyrelsens planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

### GRANSKNING

Efter beslut om granskning i Kommunstyrelsens planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och övriga 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 på nytt, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet anges om och hur synpunkterna tillgodoses.

### ANTAGANDE

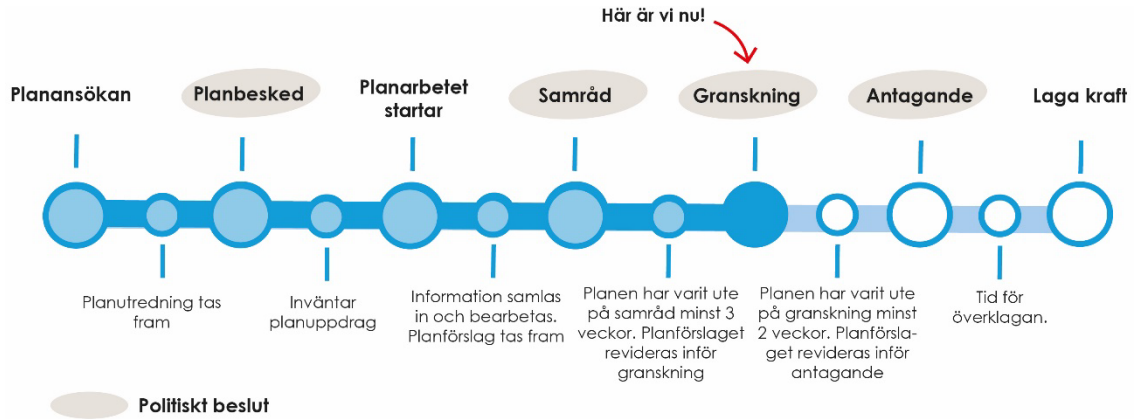
Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

### EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

## LAGA KRAFT

Om beslutet om antagande inte överklagas får handlingen laga kraft, 4 veckor efter beslutet om antagande.



*Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut.*

## ▶ PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### OMRÅDET IDAG

Det aktuella planområdet är placerat norr om Höganäs tätort i Strandbaden och angränsar i norr till den södra delen av Strandbaden och till Tjörred i söder. I norr och väster angränsar planområdet till befintlig villabebyggelse.

Landskapet som omger planområdet består av jordbrukslandskap och ängslandskap i sydost samt jordbrukslandskap väster om befintlig villabebyggelse.

Planområdets norra delen har sedan 1950 – talet fram till idag bestått av en gårdsbostad i norr samt växthus i södra delen. Söder om växthusen finns en öppen gräsyta med viss växtlighet, större träd i söder och längs med fastighetsgränsen i öster.

Planområdet omfattar cirka 15 400 kvadratmeter.



*Planområdet med dess innehåll markerat i rött.*

### OMRÅDETS HISTORIA

Strandbaden är en kustort norr om Höganäs och avgränsas av Storskärsvägen i norr och Skjutbanevägen i söder. Bebyggelsen består huvudsakligen av permanentbostäder i högst två våningar som ligger på vardera sida längs länsväg 111/Krapperupsvägen. Byggnader som ligger väster om Krapperupsvägen har havet som fond och hus öster om vägen vetter mot öppet jordbrukslandskap.

I samband med invigningen av järnvägen år 1910 växte Strandbaden fram men det var först efter år 1920 som en större mängd byggnader uppfördes. Under 1930-talet utvecklades Strandbaden till att bli en badort vilket resulterade i att flera sommarstugor byggdes i Strandbadsskogen.

Sommarstugebebyggelsen i Strandbadsskogen är idag främst permanentbostäder och ligger inbäddad av tallskog. Det gamla stationshuset är kulturhistoriskt

värdefullt och några av ortens äldsta byggnader ligger i anslutning till stationshuset.

Sen järnvägsstationen byggdes har antalet bostäder växt kring järnvägsstationen och under mitten av nittonhundratalet anlades ett nytt bostadsområde, som sträcker sig öster ut i jordbrukslandskapet.



*Historisk karta*

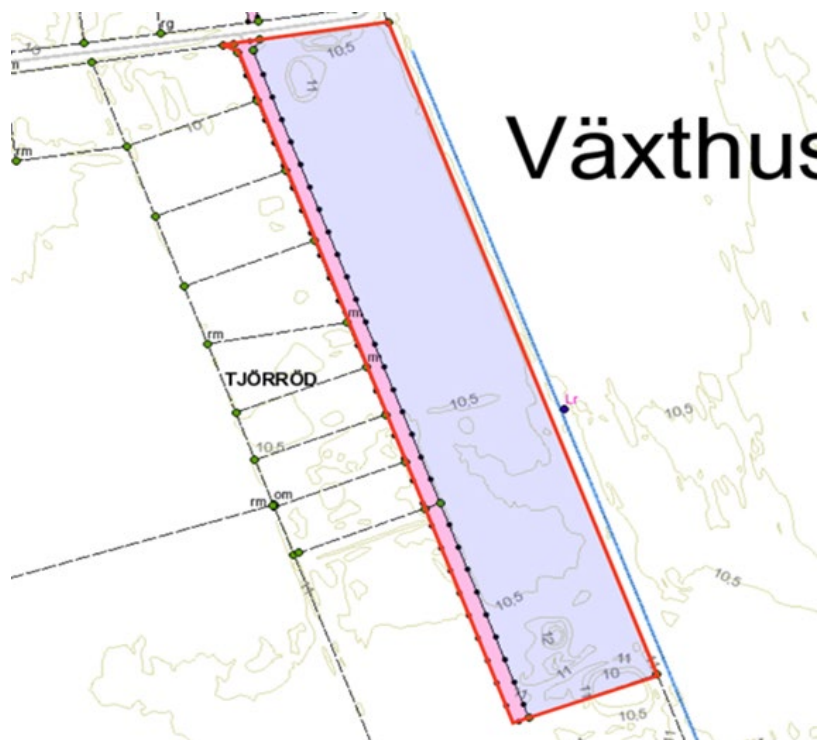


## LANDSKAPSBILD

### LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet ligger mellan 10 till 12 meter över havet.

Landskapet består av jordbrukslandskap samt ängslandskap i sydöst samt jordbrukslandskap väster om befintlig villabebyggelse. Planområdets norra del har sedan 1950 – talet fram till idag bestått av en gårdsbostad i norr samt växthus i söder. Söder om växthusen finns en öppen gräsyta med viss växtlighet samt en mägergrav. Mägergravens i söder ligger delvis inom fastigheten. Det finns även mer vegetation i form av större träd i söder och längs med fastighetsgränsen i öster.



*Höjdsättningskarta/ ungefärligt planområde markerat i rött*

### VATTEN

Grundvatten noterades i installerat rör på cirka 2,2 meter under markytan vid mätningen i september 2023. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörd.

Inga bekämpningsmedel över laboratoriets detektionsgränser har påvisats i analyserat grundvattenprov.

### GEOLOGI

SGU:s (Sverige Geologisk Undersökning) jordartskarta ger en övergripande bild av markens egenskaper. Marken består till största delen av moränfinlera men även av sedimentärt berg och postglacial sand.

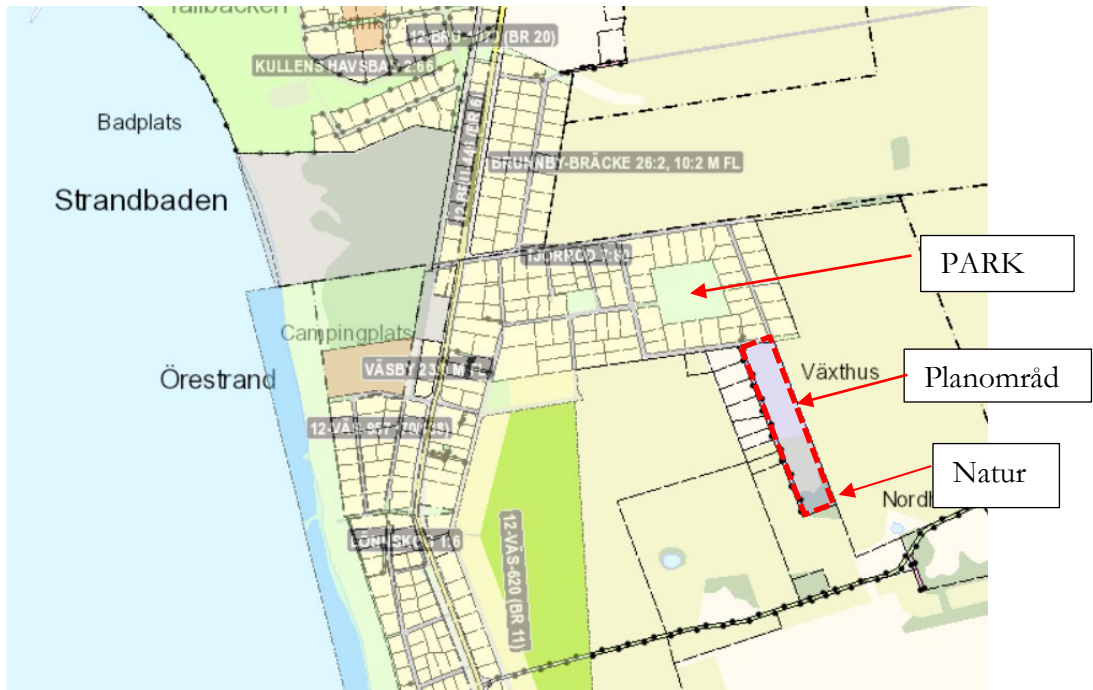


*Ungefärligt planområde markerat i rött*

### FRITID OCH REKREATION

Park med lekplats och gröna ytor ligger cirka 100 meter norr om planområdet. I södra delen av planområdet finns det en mägergrav och ett antal större träd och grönska.

Kullens havsbad och skogsområde samt en campingplats ligger cirka 500–900 meter väster om planområdet.



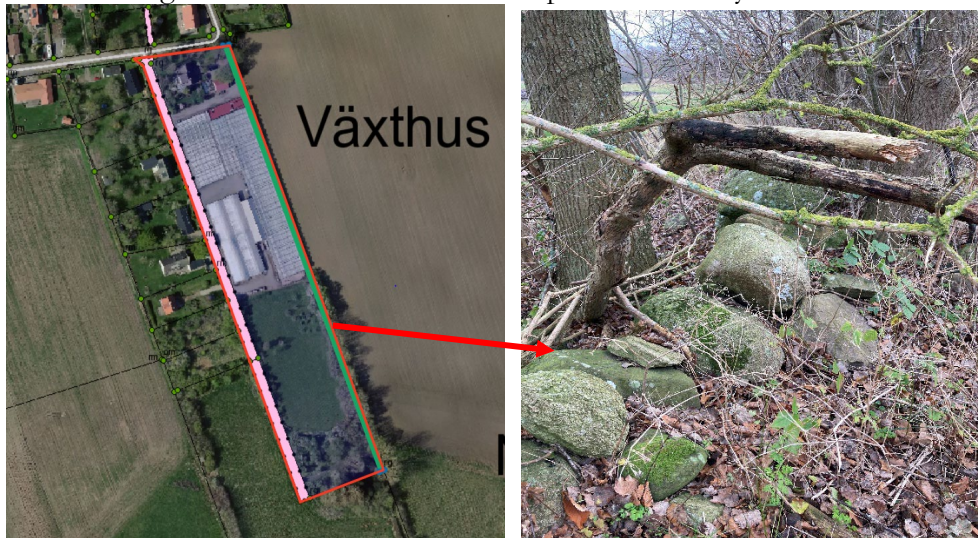
*Kartan visar områden för fritid och rekreation/ Ungefärligt planområde markerat i rött.*

## VEGETATION BIOTOP

Längs med planområdesgränsen i öster vilken angränsar till jordbruksmark finns det en stenmur med buskar och träd. Stenmuren har inventerats som biotop och den biologiska mångfalden tenderar att vara hög.

Stenmuren har skyddat i plankartan i både kvartersmark och naturområde. I kvartersmark med en bestämmelse (n<sub>1</sub>) *Stenmur och växtligheten får inte skadas eller flyttas*. I naturområdet med en bestämmelse (Stenmur) *Stenmur och växtligheten får inte skadas eller flyttas*.

Genom dessa åtgärder bedömer kommunen att de biotopskyddade områdena inte kommer att påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Det innebär att det inte finns något behov av att ansöka om dispens hos länsstyrelsen.



*Till vänster i bild är ungefärligt planområdet markerat i rött i förhållande till biotopskyddsområde (stenmur med buskar och träd). Den högra bilden visar delar av stenmuren.*

## DJURLIV

I södra delen av planområdet förekommer en mägergrav. Mägergraven är omgiven av ett antal större träd och grönska. Den biologiska mångfalden tenderar att vara hög bland mägergravar tack vare kombinationen av vatten och vegetation.

Mägergraven i planområdet har bevarats och infattas i området planlagt som natur i detaljplanen.



*Bild: Mägergraven i planområdets södra del.*

## **FORNLÄMNINGAR**

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950) KML.

Cirka 300 meter väster om planområdet finns en fornlämning som har inventerats och klassificerats som Stenåldersboplats i Riksantikvarieämbetets hemsida.

## **BEBYGGELSE**

Den östra delen i Strandbaden har en varierad bebyggelse med 1–1 ½ plans villor. Området kan delas in i två kvarter. Ett kvarter som parallellt följer Krapperupsvägen och det andra kvarteret som sträcker sig mer österut i jordbrukslandskapet. De båda kvarteren har två huvudgator; Slettvägen och Dannevangsvägen som skapar tydliga siktlinjer i området och jordbrukslandskapet. Inne i området finns mindre småvägar som kantas av vegetation i form av träd och buskar. Tomterna ligger på rad och bildar tillsammans ett rutnät.

Stiltillhörigheten är varierande och det förekommer flera byggnader från 1930–40-talet samt nyare byggnader från 1970–80-talet.

Området inrymmer friliggande enfamiljshus med en till två våningsplan. Sockelhöjden är förhållandevis låg. Dominerande är sadeltak med röda takpannor. Takdetaljer som kupor skorstenar är vanligt förekommande. Flera av husen har en symmetrisk fasad med antingen tegel eller stående träpanel. Dominerande hägnader är låga murar och häckar.

Planområdet inrymmer en gårdsbostad på cirka 100 kvadratmeter och en komplementbyggnad på cirka 60 kvadratmeter i norr samt växthus på cirka 4400 kvadratmeter i söder.

## **ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE**

Närmaste skolan till planområdet är Nyhamnsskolan som har cirka 420 barn och elever från förskoleklass till och med årskurs 9. Skolan ligger cirka 2000 meter norr om planområdet där det även finns fotbollsplaner och mataffär.

Närmsta kommersiella service (Tjörreds verksamhetsområde) ligger cirka 3 km söder om planområdet.

## **TRAFIK**

### **ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR**

Planområdet angörs från Nordhemsvägen som även innefattas av planområdet. I norr angränsar planområdet till ett villaområde med mindre vägar som genom Dannevangsvägen leder till Kullagatan (väg 111). Kullagatan (väg 111) är huvudvägen mot Höganäs tätort i söder och mot Mölle med Kullaberg i norr.

### **BILTRAFIK**

Planområdet innefattas av Nordhemsvägen som är en mindre väg med lågt trafikflöde och låg hastighet (30 km/h). I norr angränsar planområdet till

villaområde med mindre vägar med låga hastigheter (30 km/h) och lågt trafikflöde.

### **GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

Inga cykelvägar förekommer nära planområdet. Väster om väg 111 finns en cykelväg söderut mot Höganäs tätort och norrut mot Mölle.

### **KOLLEKTIVTRAFIK**

Närmsta busshållplats ligger cirka 600 meter väster om planområdet. Planområdet trafikeras av dubbla busslinjer mot Höganäs varav en fortsätter vidare mot Helsingborg. I rusningstid är turtätheten mot Höganäs god.

### **PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER**

Parkering sker på egen fastighet.

Nordhemsvägen, som är en mindre gata inom planområdet, fungerar som in- och utfart till de tänkta fastigheterna genom direktanslutning från vägen. In- och utfart till Kullagatan (Vägen 111) sker genom Dannevangsvägen.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

#### **VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Vatten och avlopp för idag bebyggda delar av planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet i Nordhemsvägen. Avloppsnätet är via pumpstation förbundet med Höganäs reningsverk.

#### **DAGVATTENHANTERING**

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kommunala ledningar finns i närheten.

Dagvattnet från befintligt bostadshus leds via ledning till kommunal dagvattenledning. Dagvatten från tak på växthus leds via kringliggande hårdgjorda ytor ut i rännstensbrunnar anslutna till dagvattenledningar i Nordhemsvägen. Recipienten för planområdet är Norra Öresund med en god ekologisk status men icke god kemisk status.

#### **VÄRME, EL**

Det finns en nätstation (Transformator) som ligger nordöst om planområdet som försörjer befintliga bostäder i området. Stationen kan även förse de tänkta fastigheterna med el i framtiden. Möjlighet finns även att i framtiden koppla fastigheterna till fibernät men inte att ansluta dem till fjärrvärme.

#### **AVFALL**

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

Avfallshanteringen sker inom den egna fastigheten och på tömningsdagen ska kärnen placeras vid tomtgräns mot farbar allmän väg. Hanteringen av avfall sköts av NSR och bygger på källsortering.

## ÖVRIGA LEDNINGAR

Underjordiska ledningar finns för el och telenät samt ett utbyggt fibernät i anslutning till planområdet.

Brandpost VBP finns i planområdets västra gränsen vid Nordhemsvägen.

Gasledning tillhörande Nordion energi finns cirka 4 meter utanför planområdet, åt öster. Planförslaget berörs inte av gasledningarna.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av befintliga gasledningar bekostas av exploatören.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

## HÄLSA, SÄKERHET

### OMGIVNINGSBULLER

Planområdet inrymmer Nordhemsvägen i väster som är en mindre väg med lågt trafikflöde och låg hastighet (30 km/h). I norr angränsar planområdet till Farmvägen med resterande villaområde och mindre vägar med låga hastigheter (30 km/h).

Kommunen bedömer att riktlinjerna för buller inte kommer att överskridas inom planområdet.

### JORDBRUK OCH DJURHÅLLNING

Idag finns ett växthus om cirka 4400 m<sup>2</sup> inom planområdet. Växthusets verksamhetsinriktning är plantuppdragning. Detta i form av gurkplantor, tomatplantor, chiliplantor, physalisplantor, plantor av kronärtskocka samt aubergineplantor.

### MARKFÖRORENINGAR

Det har tagits fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning för detaljplanen (*Miljöfirman Konsult Sverige AB 2023-10-05*).

#### Bedömning av föroreningsituationen

I ett område, i växthus, påvisades DDT summa 6 och summa aldrin-dieldrin i halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Prov från det andra växthuset visade marken under mulljorden inga halter av bekämpningsmedel. Troligtvis är tidigare påvisade halter av bekämpningsmedel bundna till överliggande mulljord.

I en punkt mellan växthusen påvisades kvintozen + pentakloranilin i halter över riktvärdet för känslig markanvändning i ytlig jord. Underliggande jord uppfyller riktvärdet för känslig markanvändning.

Fem jordprov uppfyller känslig markanvändning.

Inga bekämpningsmedel över laboratoriets detektionsgränser har påvisats i analyserat grundvattenprov

I tidigare undersökning påvisades högre halter av bekämpningsmedel.

#### Riskbedömning

Begränsande för DDT summa 6 och summa aldrin-dieldrin är skydd av

markmiljö och för kvintozen + pentakloranilin skydd av grundvatten. Riktvärdet för långtidseffekter för hälsa ligger på 15 mg/kg TS för DDT summa 6, 0,92 mg/kg TS för summa aldrin-dieldrin och på 60 mg/kg TS för kvintozen + pentakloranilin. Påvisade halter utgör alltså ingen risk för människor som vistas i området.

Markekosystem i urbana miljöer är ofta påverkade av mänsklig aktivitet. Inom aktuellt område har marken varit påverkad under relativt lång tid. Detta innebär att markekosystemet troligen har anpassats till rådande situation.

Vid framtida markarbete kan felaktig hantering medföra att påvisade föroreningar sprids.

Påvisade föroreningar av bekämpningsmedel är till relativt hårt bundna till mulljorden och lakar ej i någon större mängd till den underliggande jorden eller grundvattnet.

### Rekommendationer

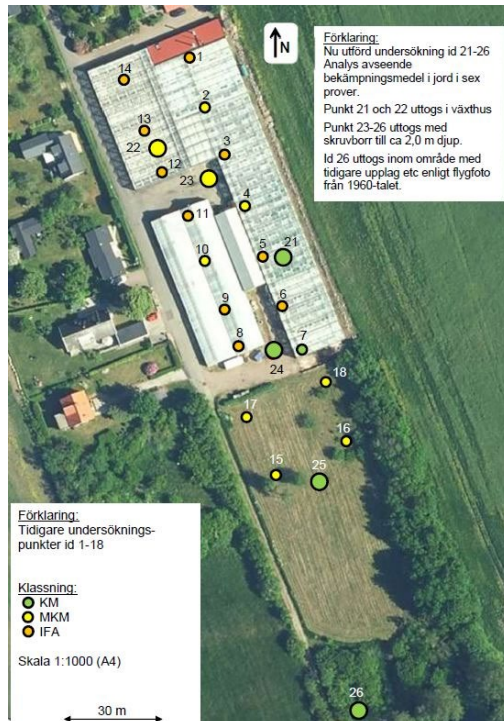
Vid nuvarande markanvändning utgör påvisade halter av bekämpningsmedel inga risker för människor som vistas i området.

Vid framtida exploatering bör jord med halter över riktvärdet för känslig markanvändning saneras via schaktsanering.

Jord klassad som känslig mark kan fritt återanvändas inom aktuell fastighet.

Då föroreningar påvisats skall detta redovisas till Miljöförvaltningen.

I enlighet med utredningens påvisade föroreningar kommer inte bygglov ges förrän sanering av den förorenade marken är utförd. Planbestämmelse om saneringsåtgärd förekommer därmed på plankartan.



Kärtbilden visar genomförda provpunkter i planområdet som utförts i miljöteknisk markundersökning.

## RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Då planområdet ligger mellan 10–12 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg. De delar av området som ska uppföras med nya byggnader föreslås höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn med 1,3 klimatfaktor inte skadar byggnader. Kvarteretsmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dräneringsvatten samt spillvatten ska kunna erhållas.

## RADON

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

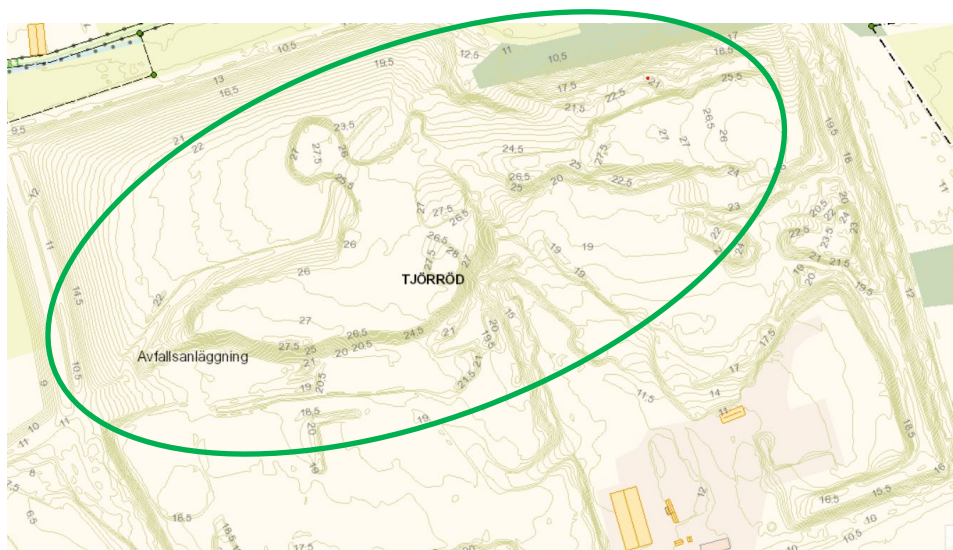
## VERKSAMHETER

Återvinningscentral (ÅVC) tillhörande NSR är belägen cirka 200 meter söder om planområdet.

Förslagets bebyggelse ansluter sig till befintlig bebyggelse som ligger väster om Nordhemsvägen. Söder om planområdet finns naturområde med stora träd som skärmar mellan planområdet och återvinningscentralen.

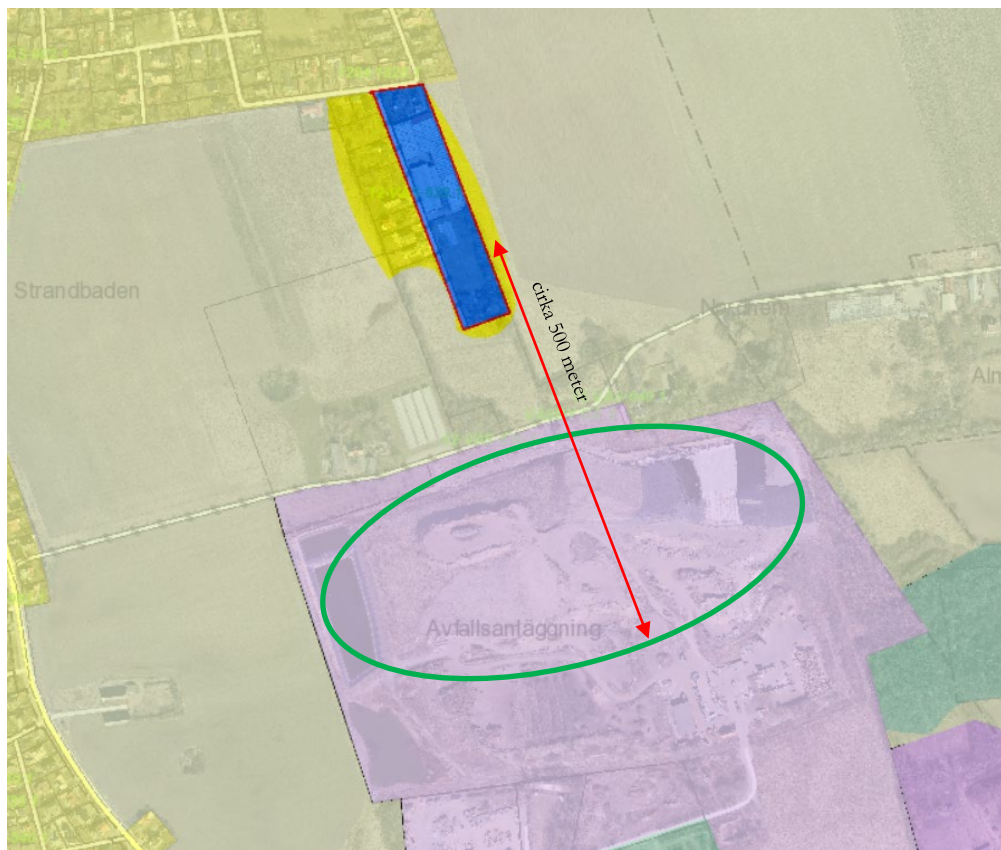
Kommunen har ett avtal med NSR daterad (2024-03-20) för att skapa ett rekreationsområde på den norra delen av Återvinningscentralen. Planerat område kommer att ha olika höjder, (upp till 27 meter högt), växlighet och gröna ytor. Marken är täckt för att eliminera risken för föroreningar som potentiellt kan spridas och påverka människors hälsa. Dessutom kommer detta område att fungera som både skärm och bullerskydd. Enligt projektet kommer avståndet mellan planförslagets bebyggelse och återvinningscentralens verksamhet att vara cirka 500 meter.

Kommunen bedömer därmed att planförslaget inte påverkas negativt av återvinningscentralens verksamhet.



*Ungefärligt planerat rekreationsområde markerat i grönt*





*Ungefärligt planerat rekreationsområde markerat i grönt. Planområdet markerat i rött med blå figurfyllning.*

## MILJÖ

### **STRANDSKYDD**

Området berörs inte av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13–18§ Miljöbalken (1988:808) MB.



## PLANERINGSUNDERLAG

### KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

#### ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 antogs den 6 december 2019 § 80 av Kommunfullmäktige. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat som berör aktuellt planområdet att området är utpekats och definieras som sammanhållen bebyggelse.

Kommunen bedömer att områden som omfattas av denna definition är lämpliga för utveckling med bostadsbebyggelse eller en detaljplan.

Bebyggelse på landsbygden saknar ofta detaljplan, men regleras ändå genom plan- och bygglagen. Ofta lokaliseras ny bebyggelse till befintliga bebyggelsegrupper. Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har antagit en definition av sammanhållen bebyggelse och identifierat bebyggelsegrupper i kommunen som faller under denna kategori. Sammanlagt rör det sig om ett 50-tal småbyar eller husgrupper runtom i kommunen som definieras som sammanhållen bebyggelse, från bebyggelsen vid Kullens fyr i väster till Norra Häljaröd i öster. Byggnadsnämnden ansvarar för att regelbundet uppdatera vilka områden som räknas som sammanhållen bebyggelse.

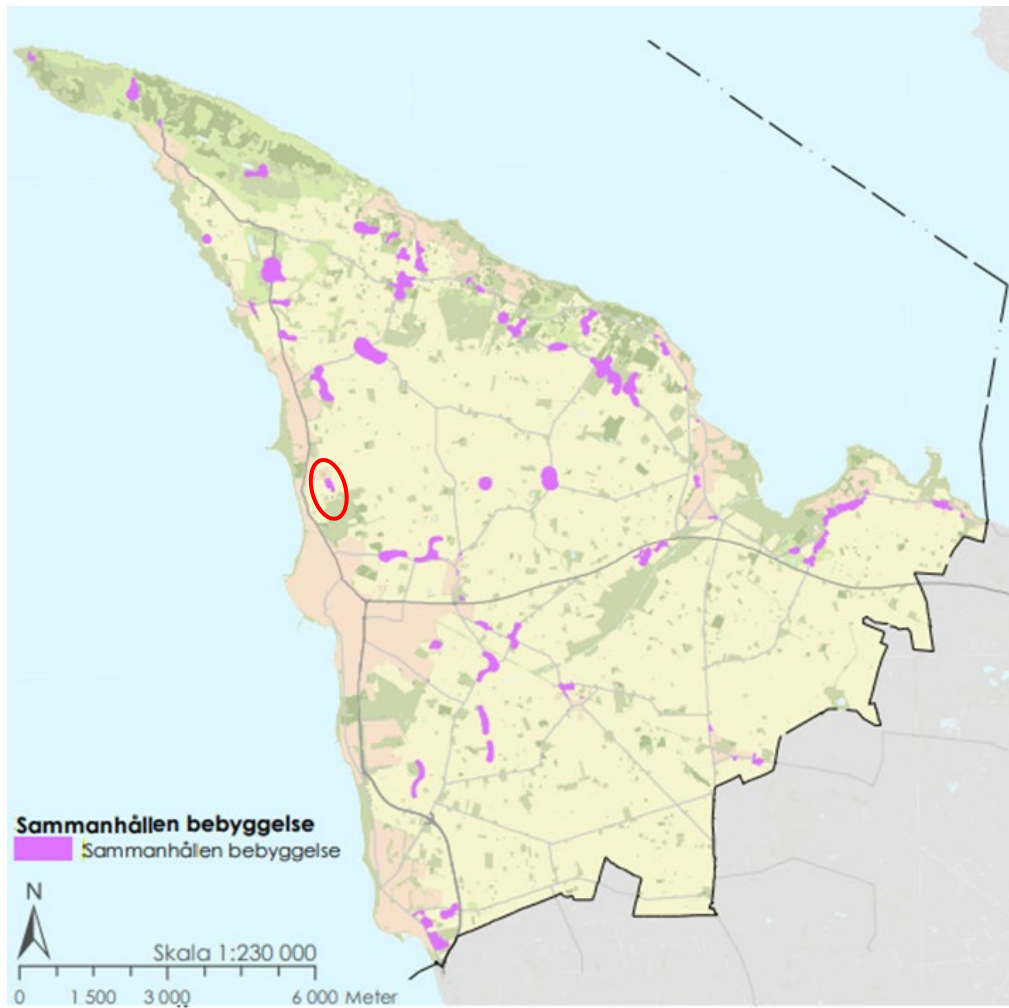
Sammanhållen bebyggelse är ett begrepp som används för bebyggelsegrupper utanför detaljplan med minst tre bostadshus, där det finns bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller park. Inom sammanhållen bebyggelse krävs bygglov i högre utsträckning än i områden utanför sammanhållen bebyggelse och utanför detaljplan. De avstånd mellan gårdar och bebyggelsegrupper som finns idag ska kvarstå. Ny bebyggelse får inte försvåra brukandet av jordbruksmarken.

Det finns fördelar med sammanhållen bebyggelse. En av de största fördelarna är att det kan bidra till en mer hållbarhet utveckling av landsbygden genom att minska spridningen av bebyggelse, vilket kan leda till mindre miljöpåverkan och bättre bevarande av naturområden. Det kan också underlätta för kommunen att planera och tillhandhålla infrastruktur och tjänster på ett resurseffektivt sätt.

Sammanhållen bebyggelse kan kräva detaljplaner, vilket kan ge fördelar som tydligare riktlinjer för vad som kan förväntas av området och möjliggör för ordnad bebyggelse.

Dessa planer kan hjälpa till att säkerställa att mark och vattenområden används på det mest lämpliga sättet och att de allmänna och enskilda intressena balanseras på ett rättvis sätt.

Planförslaget har stöd i kommunens översiktsplan gällande planeringsinriktning och intentioner.



*Kartan visar områden för sammanhållen bebyggelse markerade med lila i Höganäs kommun och den röda ringen indikerar det område för sammanhållen bebyggelse där planområdet ingår.*

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Området är inte tidigare planlagt.

Planområdet angränsar till detaljplan 12-VÄS-957 Laga kraft 1970-09-11

Detaljplanen 12-VÄS-957 redovisar bland annat:

- Att området ska användas till bostäder.
  - Endast friliggande hus. Uthus eller garage får dock sammanbyggas med huvudbyggnad.
  - Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- Avvikelse må medgivnas om förhållandena så kräver, och om ett prydligt och enhetligt bebyggande av området ej eftersättes.
- Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter.
  - Största takvinkel är 45 grader.
  - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtplatsgräns.
  - Komplementbyggnad får placeras minst 1,5 meter från tomtplatsgräns. Om så prövas lämpligt och grannarna därom äro ense, må dock uthus eller garage uppföras i tomtplatsgräns.

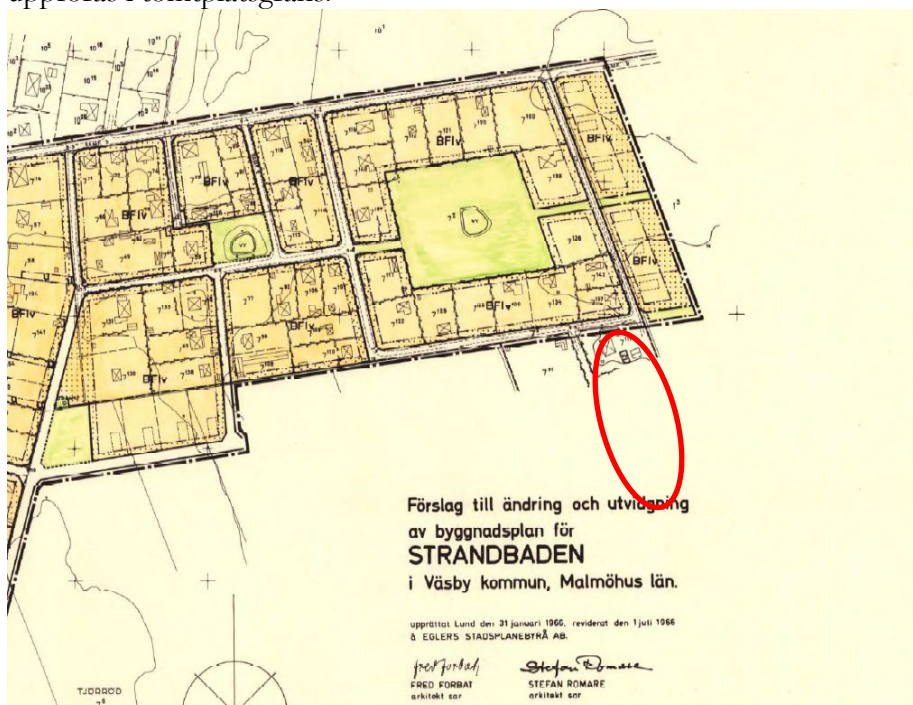


Bild: Kartutsknitt av detaljplan 12-VÄS-957.

## KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben visar kommunens kulturmiljöprogram, som antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 § 56 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

Sen järnvägsstationen byggdes har antalet bostäder växt kring järnvägsstationen och under mitten av nittonhundratalet anlades ett nytt bostadsområde, som sträcker sig öster ut i jordbrukslandskapet.

Den östra delen i Strandbaden har en varierad bebyggelse med 1–1 ½ plans villor. Området kan delas in i två kvarter. Ett kvarter som parallellt följer Krapperupsvägen och det andra kvarteret som sträcker sig mer österut i

jordbrukslandskapet. De båda kvarteren har två huvudgator, Slettvägen och Dannevangsvägen som skapar tydliga siktlinjer i området och jordbrukslandskapet. Inne i området finns mindre småvägar som kantas av vegetation i form av träd och buskar. Tomterna ligger på rad och bildar tillsammans ett rutnät.

Stiltillhörigheten är varierande och det förekommer flera byggnader från 1930–40-talet samt nyare byggnader från 1970–80-talet.

Friliggande enfamiljshus med en till två våningsplan. Sockelhöjden är förhållandevis låg.

Dominerande är sadeltak med röda takpannor. Takdetaljer som kupor och skorstenar är vanligt förekommande. Flera av husen har en symmetrisk fasad med antingen tegel eller stående träpanel. Dominerande hägnader är låga murar och häckar.

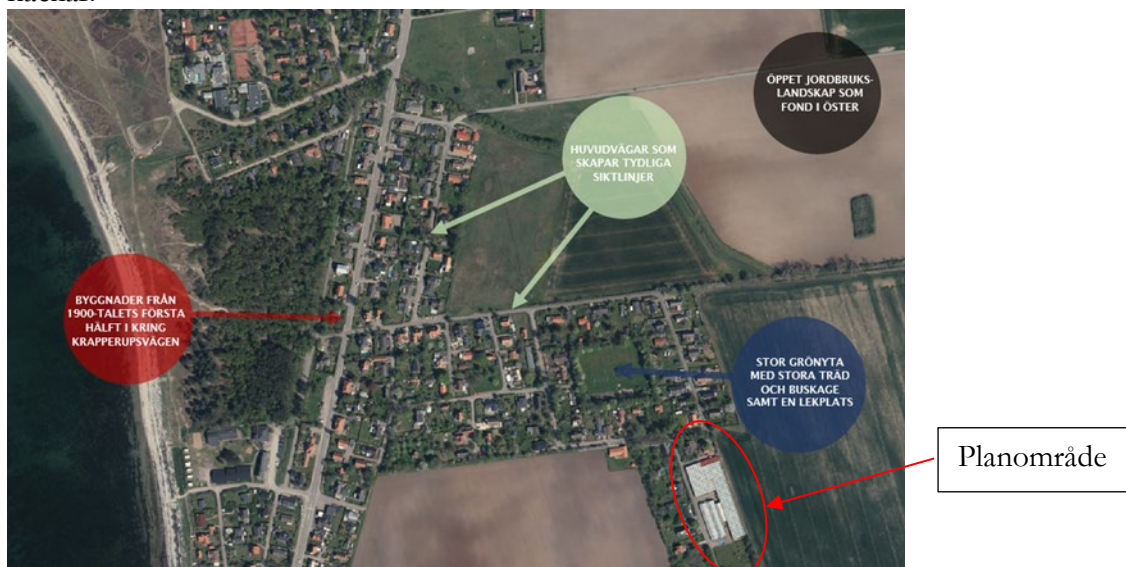


Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram

## BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Kommunfullmäktige antog den 25 november 2021 §131

Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2021–2024 - riktlinjer för bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsprogrammet behandlar bland annat nationella och regionala mål, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningsprogrammet finns också kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning samt en åtgärdsstabell som beskriver hur kommunen arbetar för att nå riktlinjerna. Genom detaljplanen kan följande riktlinjer uppnås:

1. Under förutsättning att marknaden tål det bör den årliga nyproduktionen uppgå till minst 150 bostäder.
2. Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

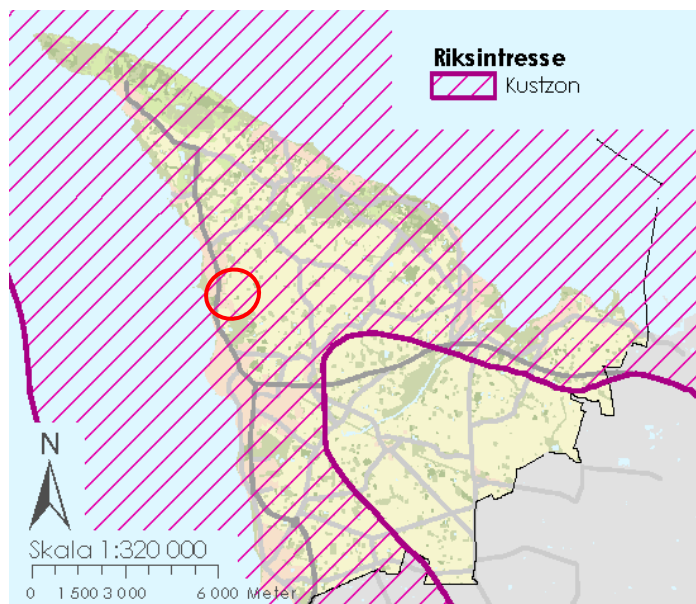
## VA-PLAN (VATTEN & AVLOPP)

Kommunfullmäktige antog den 16 december 2021 §131 en VA-plan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I denna VA-plan finns en långsiktig

helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart VA-system, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns inför framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdamningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå. Området ska höjdsättas så att översvämningar undviks även vid skyfall.

## RIKSINTRESSEN KUSTZON



*Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.*

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

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 MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Exploateringen av fastigheten kommer ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden enligt undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket MB.

Större delen av planområdet, där planförslaget föreslår bebyggelse, har tagits i anspråk och består av ett befintligt växthus med hårdgjorda ytor. Den andra delen består av klippt gräs och är i denna detaljplan reglerad med prickmark.

Planområdets södra del som har naturvärde, har planlagts som naturområde.

Kommunen har beaktat naturvärdet inom planområdet och planerat att den nya bebyggelsen ska ansluta till den befintliga bebyggelsen väster om Nordhemsvägen. Detta för att behålla strukturen i området och samtidigt bevara det öppna landskapet inom landsbygden. I planområdets södra del har kommunen bevarat naturområdet genom att planlägga det som naturmark för att skydda och bevara naturvärdena. Dessutom har stenvuren längs den östra plangränsen skyddats genom en bestämmelse på plankartan (n1) som förbjuder skador på eller flyttning av stenvuren och växtligheten.

Enligt kulturvärdesutlåtande av stadsarkitekten (daterat 2024-03-19) så kommer detaljplanen bidra till en mer harmonisk boendemiljö längs gatan och även möjliggöra ett naturområde i slutet av gatan söderut som även kommer påverka de befintliga bostäderna positivt. Ett nytt naturområde kommer också anläggas söder om området där man kommer täcka över befintlig sotdamm. Sammantaget kommer omvandlingen av fastigheten ge en fin boendemiljö. Gatan kommer bli en renodlad villagata och ur kulturmiljöperspektiv ser stadsarkitekten detta som en positiv utveckling av platsen. Landskapsbilden kommer förstärkas och området får ett harmoniskt avslut ut mot det öppna landskapet.

Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer att orsaka påtaglig skada på natur- och kulturvärdena i området. Dessutom anser kommunen att planförslaget inte kommer att ge incitament för ytterligare bebyggelse i kustzonen, eftersom områden som omfattar sammanhållna bebyggelse i landsbygden redan är begränsade och identifierade.

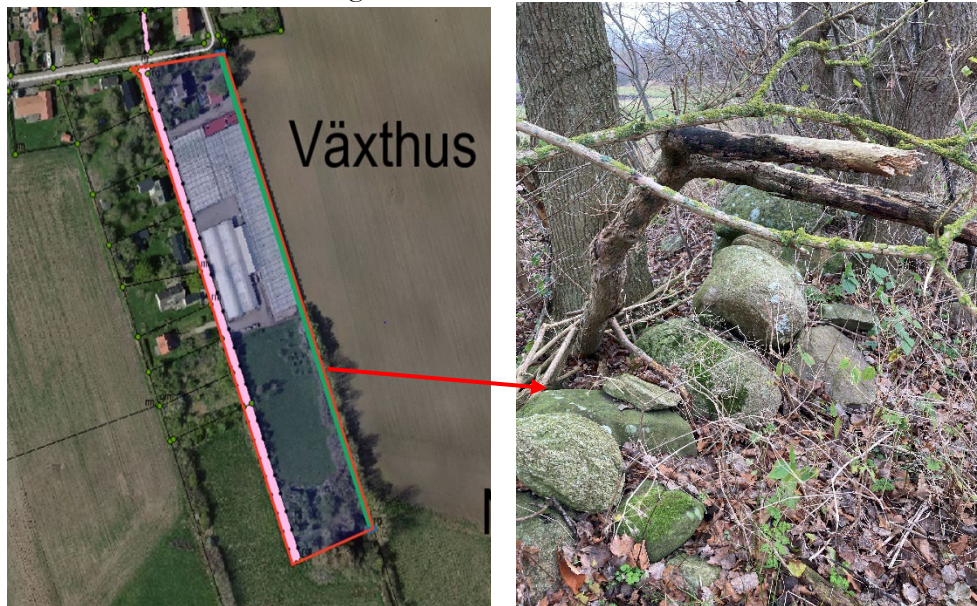
## SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Området berörs av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ MB. Längste med planområdesgränsen i öster och angränsar till jordbruksmark finns en stenvur med buskar och några träd. Stenvuren inventeras av kommunen som biotop.

Denna är direkt skyddad genom förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt MB. Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas och man får inte vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön.

Stenvuren har skyddat i plankartan i både kvartersmark och den allmän platsen naturområde. I kvartersmark med en bestämmelse **(n)** *Stenvur och växtligheten får inte skadas eller flyttas*. I naturområdet har skyddet utformats med bestämmelse **(Stenvur)** *Stenvur och växtligheten får inte skadas eller flyttas*.

Genom dessa åtgärder bedömer kommunen att de biotopskyddade områdena inte kommer att påverkas negativt till följd av detaljplanens genomförande. Det innebär att det inte finns något behov av att ansöka om dispens hos länsstyrelsen.



*Till vänster i bild är ungefärligt planområdet markerat i rött i förhållande till biotopskyddsområde (stenmur med buskar och träd). Den högra bilden visar delar av stenvuren.*

#### **STRANDSKYDDSSOMRÅDE**

Området berörs inte av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13–18§ MB.

#### **REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG**

##### **KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet innefattas av Skånelinjen Per Albin-linjen

##### **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.



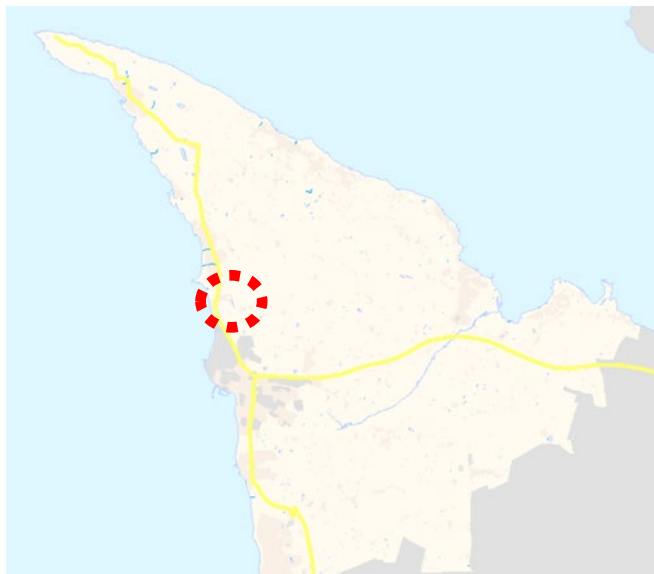
## ► BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i Strandbaden, ligger i norr om Höganäs tätort och angränsar i norr och väster till befintlig villabebyggelse.

Landskapet som omger planområdet består av jordbrukslandskap samt ängslandskap i sydöst samt jordbrukslandskap väster om befintlig villabebyggelse. Planområdets har sedan 1950 – talet fram till idag bestått av en gårdsbostad i norr samt växthus i södra delen. Söder om växthusen finns en öppen gräsyta med viss växtlighet, större träd i söder och längs med fastighetsgränsen i öster.

Planområdet omfattar cirka 15 800 kvadratmeter.



*Aktuellt planområde i kommunen*

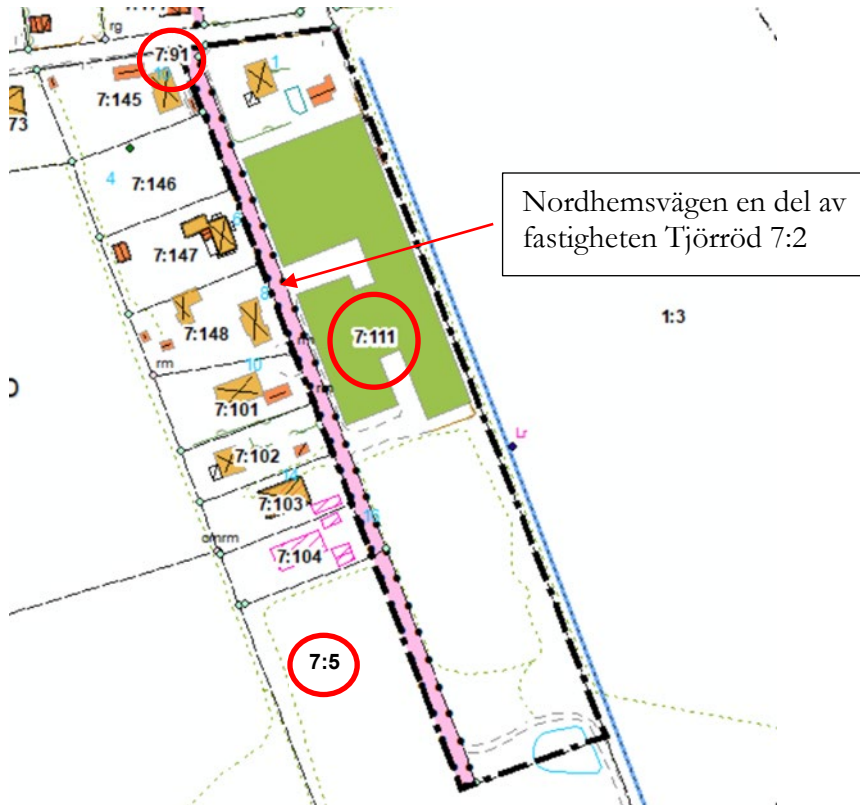


*Bild: Aktuellt planområde i tätorten.*

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet finns fastigheten Tjöröd 7:111 som ägs av en privat fastighetsägare och har en areal om 14 065 kvadratmeter. Tjöröd 7:5 ägs av Höganäs kommun där ett mindre område belastas av ett officialservitut (12-VÄS-640.1) motsvarande en areal om cirka 180 kvadratmeter.

Cirka 1 220 kvadratmeter av Tjöröd 7:2 (Nordhemsvägen) samt hela Tjöröd 7:91 (cirka 7 kvadratmeter) ingår i planområdet. Höganäs kommun är ägare till båda fastigheterna.



*Kartan visar aktuella fastigheter som ingår i planområdet.*

## HELA DETALJPLANEN (PLANFÖRSLAGET)

Fastigheten Tjöröd 7:111 ska styckas av till flera fastigheter och planläggas i stor del som kvartersmark bostäder. Södra delen av kvartersmarken med areal på cirka 2500 kvadratmeter regleras som prickmark och får inte bebyggas för att behålla öppet släpp inom jordbrukslandskapet. Naturområdet i söder ska bevaras och planläggas som allmän platsmark natur.

Fastigheten 7:91 ska planläggas som allmänplatsmark gata.


Del av fastigheten Tjöröd 7:5, del av Tjöröd 7:111 och del av fastigheten Tjöröd 7:2 ska planläggas som allmän platsmark gata.

## Planbestämmelser som föreslås inom planområdet

### Bestämmelser för allmän plats:

- **Natur** *Område avsedd för natur*
- **Gata** *Område avsedd för allmän gata*
- **Stenmur<sub>1</sub>** *Stenmur och växtligheten får inte skadas eller flyttas*

### Bestämmelser för kvartersmark:

- **B** *Bostäder*
-  *Marken får inte förse med byggnad*
- **e<sub>1</sub> 200,0** *Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup> per fastighet*
- **p<sub>1</sub>** *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns*
- **p<sub>2</sub>** *Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, om området inte regleras genom prickmark*
- **h<sub>1</sub> 7,5** *Högstanockhöjd på Huvudbyggnad är 7,5 meter*
- **h<sub>2</sub> 3,5** *Högstanockhöjd på Komplementbyggnad är 3,5 meter*
- **o<sub>1</sub> 30,0** *Minsta takvinkel är 30 grader.*
- **o<sub>2</sub> 45,0** *Största takvinkel är 45 grader*
- **d<sub>1</sub> 800,0** *Minsta fastighetsstorlek är 800 m<sup>2</sup>*
- **n<sub>1</sub>** *Stenmur och växtligheten får inte skadas eller flyttas*
- **u<sub>1</sub>** *Mark reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar*
- **a<sub>1</sub>** *Bygglov får inte ges för byggnadsverk förrän sanering av förorenad mark utförts.*

Planförslaget har stöd i kommunens översiktsplan gällande planeringsinriktning och intentioner.

Planområdet utpekas i översiktsplanen som sammanhållen bebyggelse.

## ALLMÄN PLATS

### HUVUDMANNASKAP

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som Natur och gata. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

Exploatören ansvarar för att område markerat med "u" och "n<sub>1</sub>" hålls fritt.

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.

### RIKTLINJER FÖR NATUR OCH PARKERS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Grönområdet i södra delen av fastigheten Tjörred 7:111 ska bevaras och planläggas som Natur i detaljplanen.

### ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Nordhemsvägen i östra delen av planområdet regleras som Gata och kommer att förlängas söderut med cirka 50 meter till en bredd av 6 meter. Denna kommer att asfalteras och kommer att fungera som in- och utfart till de nya fastigheterna. En

vändplats kommer att skapas i slutet av gatan för att sopbilar och brandbilar ska kunna vända

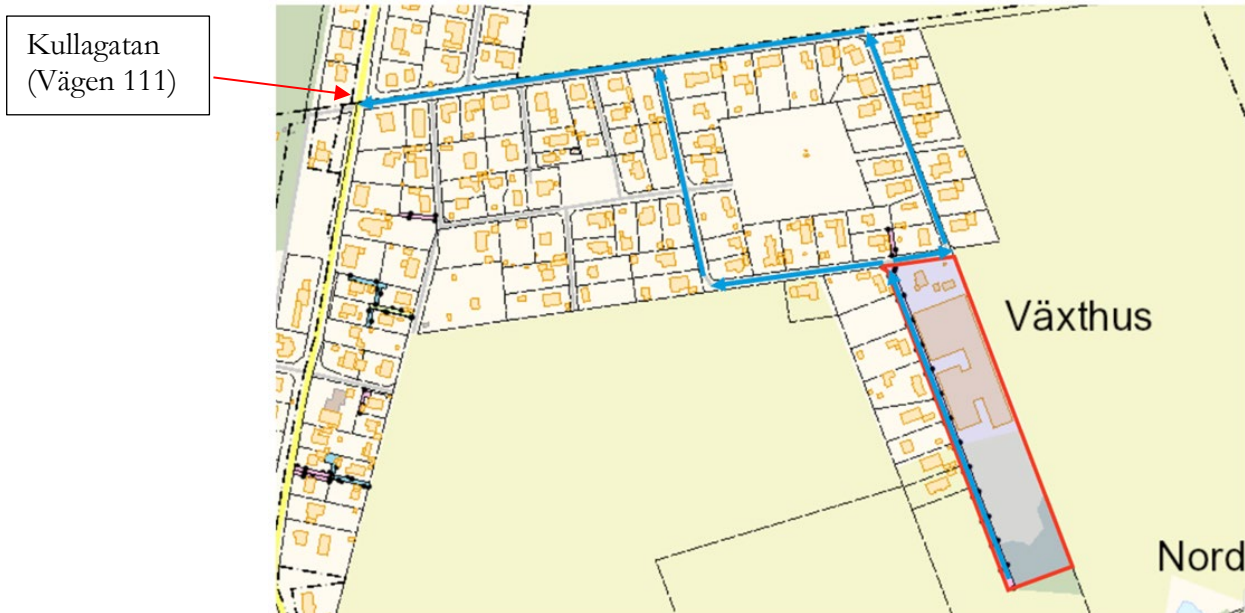
### BILTRAFIK

Planområdet angörs genom den befintliga gatan Nordhemsvägen som även innefattas i planområdet och i norr angränsar till villaområdet Dannevang. Dannevangsområdet med sina mindre vägar genom Dannevangsvägen leder till Kullagatan (väg 111). Kullagatan (Väg 111) är huvudvägen mot Höganäs tätort Söderut och Mölle med Kullaberg norrut.

Trafikflödet på den statliga vägen Kullagatan (väg 111) uppmättes år 2021 till cirka 3000 fordon/dygn varav cirka 3% är tung trafik. För att beräkna framtidens trafikmängd från planområdet har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Fordonstrafik per dygn inklusive nyttotrafik räknas enligt verktyget till 39 fordon/dygn. Den nyalstrade trafiken bedöms ta sig till väg 111. Då en stor del av gatan som ligger inom planområdet redan idag trafikeras innebär detta att en del av trafiken redan finns i de underliggande trafikmängderna på gatunätet.

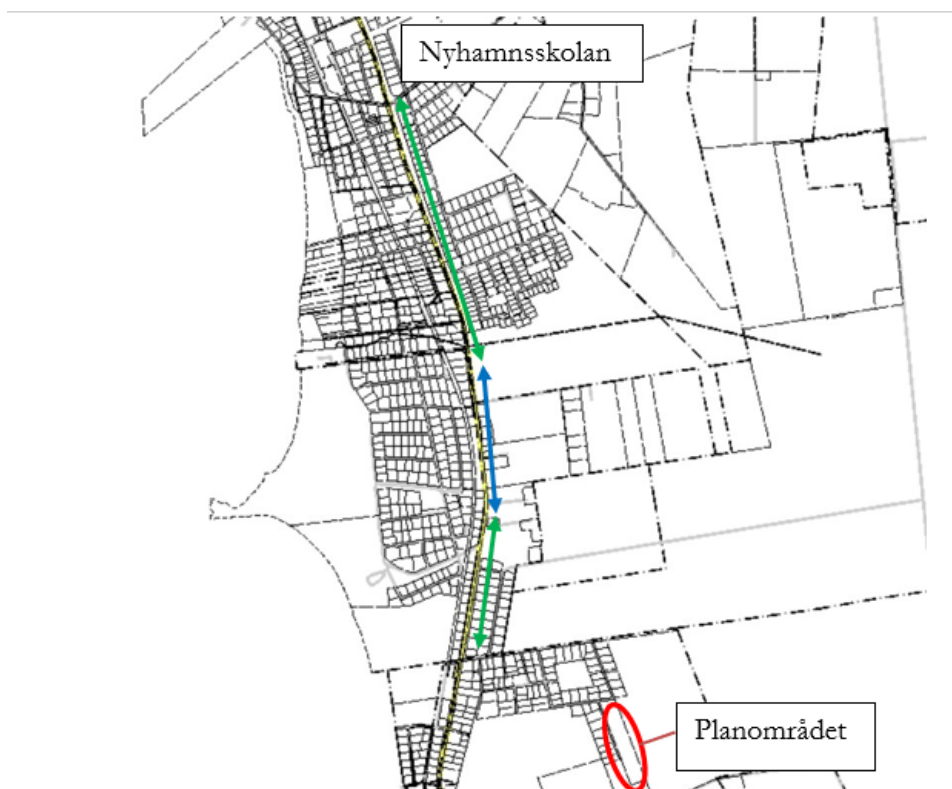
Trafikflödet på Kullagatan har räknats upp till prognosår 2040 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal gällande från 2023-04-01. Enligt Trafikverkets basprognos ökar personbilstrafiken i Skåne med 1,4 % per år samt 1,6 % för den tunga trafiken. Detta innebär att trafikflödet på Kullagatan kommer att ligga på drygt 3900 fordon/dygn vid prognosåret 2040. Tillskottet från planområdet kommer alltså utgöra ungefär 1% av flödet på väg 111 vid prognosåret 2040

Planområdets påverkan på den statliga vägen väg 111 bedöms vara marginell och inryms i den trafikökning som uppräkningsstalen ger.



## GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Väster om väg 111 finns en cykelväg söderut mot Höganäs tätort och norrut mot Mölle. Höganäs kommun har som mål att utveckla sammanhängande och tryggare kopplingar söderut mot Höganäs och norrut mot Nyhamnskolan behövs en komplettering av gång- och cykelnätet. Fokus är att skapa trygga och säkra skolvägar, men det skulle även tillgängliggöra befintlig kollektivtrafik bättre. Det finns en befintlig gång- och cykelväg som möjliggör att cykla en del av sträckan öster om väg 111 mellan Dannevangsvägen norr om planområdet och busshållplatsen Tallbacken i norr. Mellan busshållplatsen Tallbacken och Storaskärsvägen i norr längs den östra sidan av väg 111 planerar kommunen att bygga en gång- och cykelbana i framtiden. Vidare finns befintlig gång- och cykelbana som förbinder busshållplatsen vid Storaskärsvägen med Nyhamnsskolan.



*Befintlig gång-och cykelväg i grönt, planerat gång-och cykelväg i blå, samt planområdet inringat i rött.*

## KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta busshållplats ligger cirka 600 meter väster om planområdet. Planområdet trafikeras av dubbla busslinjer mot Höganäs varav en fortsätter vidare mot Helsingborg. I rusningstid är turtätheten mot Höganäs god.

## RIKTLINJER FÖR GATURUMMENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Park med lekplats och gröna ytor ligger cirka 100 meter norr om planområdet.

I planområdets södra del finns det ett grönområde som ska planläggas som Natur.

## **KVARTERSMARK**

Planförslaget omfattar kvartersmark, bostäder.

## **BOSTADSBEBYGGELSE**

Planförslaget omfattar friliggande villor. Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup> per fastighet inklusive komplementbyggnad. Huvudbyggnaders minsta avstånd från fastighetsgräns ska vara 4,5 meter. Huvudbyggnaders högsta nockhöjd är 7,5 meter, med en takvinkel mellan 30 och 45 grader.

## **KOMPLEMENTSBYGGNADER**

Komplementbyggnadens högsta nockhöjd ska vara 3,5 meter och ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

## **VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE**

Närmaste skolan till planområde är Nyhamnsskolan som har cirka 420 barn och elever från förskoleklass till och med årskurs 9. Skolan ligger cirka 2000 meter norr om planområdet där det även finns fotbollsplaner och mataffär. Närmsta kommersiella service Bruket ligger cirka 3 km söder om planområdet.

## **PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER**

Parkering sker på egen fastighet.

Nordhemsvägen som är en mindre gata inom planområdet fungerar som In-och utfart till de tänkta fastigheterna genom direktanslutning från fastigheterna till vägen. In- och utfart till Kullagatan (Vägen 111) sker genom Dannevangsvägen.

## **KULTURHISTORISK BEBYGGELSE**

Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

Inga kulturhistoriska byggnader finns inom eller angränsar till planområdet.

## **HÅLLBART BYGGANDE**

Höganäs kommun är generellt positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Dock bör hänsyn tas till natur- och kulturmiljö.

## **FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VATTEN OCH AVLOPP**

Planförslaget kan anslutas direkt till befintligt VA-nät för vatten och spillvatten då det finns tillräcklig kapacitet.

### **DAGVATTENHANTERING**

Den procentuella fördelningen mellan tak och hårdgjorda ytor och ytor med lägre avrinningskoefficient bedöms bli väsentligt mer gynnsam med föreslagen bebyggelse kontra dagens växthus med kringliggande hårdgjorda ytor inom planområdet och därmed innebära en avlastning på ledningsnätet för dagvatten. Eftersom viss fördröjning genom översilning skett idag ska dagvatten inom området fortsättningsvis även avledas över grönytor och andra genomsläppliga

infiltrationsytor, till exempel genom utkastare för takvatten, innan det släpps ut i det kommunala dagvattensystemet.

Föreslagen exploatering kan anslutas mot befintlig VA-ledning för dagvatten i Nordhemsvägen. Rördimensionen vid planområdet har god kapacitet och klarar utsläppsflödet och avleds till Norra Öresunds kustvatten som recipient.

Vattenförekomsten har en god ekologisk status men inte god kemisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige)

Miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

### **VÄRME/EL**

Det finns en nätstation (Transformator) som ligger nordöst om planområdet och försörjer befintliga bostäder i området. Stationen kan även förse de tänkta fastigheterna med el i framtiden. Möjlighet finns även att i framtiden koppla fastigheterna till fibernät men inte att ansluta dem till fjärrvärme.

### **AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION**

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

Avfallshanteringen sker inom den egna fastigheten och på tömningsdagen ska kärnen placeras vid tomtgräns mot farbar allmän väg. Hanteringen av avfall sköts av NSR och bygger på källsortering.

### **ÖVRIGA LEDNINGAR**

Underjordiska ledningar finns för el och telenät samt ett utbyggt fibernät i anslutning till planområdet.

Brandpost VBP finns i planområdet västra gränsen vid Nordhemsvägen.

Gasledningar tillhörande Nordion energi finns cirka 4 meter utanför planområdet, åt öster. Planförslaget berörs inte av gasledningarna.

## ▶ MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- **Gata:** Bestämmelsen har valts för att möjliggöra angöring till den nya bebyggelsen
- **Natur:** Bestämmelsen har valts för att bevara och skydda befintlig vegetation i södra och östra delen av planområdet.


### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- **B (Bostäder)** Bestämmelsen har valts för att möjliggöra planens syfte bostäder.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

**Stenmur1 Stenmur och växtligheten får inte skadas eller flyttas**  
Bestämmelsen har valts för att skydda stenmuren längst med östra delen av fastigheten som är biotopskydd och har biologiskt värde. Mer om biotopskyddet finns på sidan 21.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

-  **Marken får inte förse med byggnad** syftet med prickmark med bredd på 4,5 meter är för att forma en karaktär på gaturummen och för att skapa ett minsta tillåtna avstånd mellan byggnation och gata. Detta för att minska risken för spridning och skador om brand uppstår. Prickmarken i planområdets södra del har tillkommit för att behålla det öppna släppet inom jordbrukslandskapet.
- **u<sub>1</sub> mark reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar**  
Bestämmelsen har valts för att skydda underjordiska ledningar och kablar.
- **e<sub>1</sub> 200,0 Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup> per fastighet:** Bestämmelsen har valts för att möjliggöra friliggande villor och begränsar samtidigt byggnationen inom en fastighet.
- **p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns**  
Bestämmelsen har valts för att forma en karaktär på gaturummen och för att minska risken för spridning och skador om brand uppstår.
- **p<sub>2</sub> Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, om området inte regleras genom prickmark**  
Bestämmelsen har valts för att forma en karaktär på gaturummen och för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår.



- **h<sub>1</sub> 7,5 högsta nockhöjd på Huvudbyggnad är 7,5 meter:**  
Bestämmelsen har valts för att begränsa höjden och antalet våningar och för att ge en sammanhållen karaktär i området.
- **h<sub>2</sub> 3,5 högsta nockhöjd på Komplementbyggnad är 3,5 meter:**  
Bestämmelsen har valts för att begränsa höjden på komplementbyggnaderna.
- **o<sub>1</sub> 30,0 minsta takvinkel är 30 grader:** Bestämmelsen syftar till att ge byggnaden en utformning anpassad till omgivningen och ger möjlighet till en stor flexibilitet och tillåter variationer av takutformningen.
- **o<sub>2</sub> 45,0 största takvinkel är 45 grader:** Bestämmelsen syftar till att ge byggnaden en utformning anpassad till omgivningen och ger möjlighet till en stor flexibilitet och tillåter variationer av takutformningen.
- **d<sub>1</sub> 800,0 minsta fastighetsstorlek är 800 m<sup>2</sup>:** Bestämmelsen har valts för att begränsa högsta antalet fastigheter som maximalt kan komma att bildas inom planområdet samt för att hindra att nya fastigheter avstyckas i framtiden.
- **n<sub>1</sub> Stenmur och växtligheten får inte skadas eller flyttas:**  
Bestämmelsen har valts för att skydda stenmuren längs med den östra delen av fastigheten som är biotopskyddad.
- **a<sub>1</sub> Bygglov får inte ges för byggnadsverk förrän sanering av förorenad mark utförts.**  
Bestämmelsen har valts för att säkerställa sanering.

## ▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### GENOMFÖRANDETID

#### GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas Q4 2024.

#### AVTAL

Ett planavtal har upprättats där exploatören bekostar planläggning. I samband med planläggning har ett exploateringsavtal upprättats som redovisar för detaljplanens genomförande. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. I avtalet skall exploateringskostnader, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning mm regleras.

#### EXPLOATERINGSAVTAL - ÅTAGANDEN

Exploatören åtar sig inom ramen för exploateringsavtalet att

- Bekosta projektering och utbyggnad av allmän platsmark, på kommunens upphandling.
- Ställa en bankgaranti till kommunen som säkerhet för kostnaderna för projektering och utbyggnaden av allmän platsmark.
- Fastighetsreglera över berörda delar av den mark som ska vara allmän platsmark gata och allmän platsmark natur inom planområdet, berörande fastigheterna Tjörrod 7:111 och Tjörrod 7:5 till lämplig kommunal fastighet, utan ersättning, se bilder nedan.
- Exploatören ska ta på sig att söka förrättning för och även betala förrättningskostnaderna för ovan nämnda fastighetsregleringar. I detta ingår även upphävandet av officialservitut för väg, enligt nedan (rubrik Rättigheter).



### HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som Natur och Gata. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde. 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.

### MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

#### SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen är skyldig till att lösa in allmän platsmark där kommunen är huvudman. Inlösenkyldighet för kommunen enligt 14 kap. 14 § första stycket 1 p. (PBL) råder vad avser del av Tjörrod 7:111 som anges ”Natur” samt ”Gata”. Frågan om ersättning framgår under rubrik ”inlösen, ersättning” nedan.

Fastigheten Tjörred 7:91 är i sin helhet utlagd som allmän platsmark ”Gata” för vilken inlösenkyldighet enligt ovan föreligger. Dock är kommunen lagfaren ägare till denna varför inlösenkyldighet inte blir aktuellt.

## FASTIGHETSÄGARE

### FASTIGHETSÄGARE

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

### FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

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

### FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastigheten Tjörred 7:91 ska fastighetsregleras till Tjörred 7:2. Del av Tjörred 7:5 och del av Tjörred 7:111, som anges med bestämmelse ”Gata”, ska fastighetsregleras till Tjörred 7:2. Del av Tjörred 7:111 som anges ”Natur” styckas av och erhåller ny fastighetsbeteckning.

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av exploatören.

### RÄTTIGHETER

Det finns några officialservitut för väg inom planområdet.

Officialservitut för väg akt (12-VÄS-629.1) är till förmån för fastigheten Tjörred 7:111.

Officialservitut för väg akt (12-VÄS-960.1) och akt (12-VÄS-503.1) är till förmån för fastigheterna Tjörred 7:145, Tjörred 7:146, Tjörred 7:147, Tjörred 7:148.

Officialservitut för väg akt (12-VÄS-561.1) är till förmån för fastigheterna Tjörred 7:101, Tjörred 7:102, Tjörred 7:103, Tjörred 7:104.

Officialservitut för väg akt (12-VÄS-718.1) är till förmån för fastigheten Tjörred 7:5.

Avtalsservitut för väg akt (12-VÄS-718.2) är till förmån för fastigheten Tjörred 7:2.

Samtliga officialservitut inom planområdet upphävs eftersom samtliga fastigheter har anslutning till Nordhemsvägen som planläggs för allmän platsmark. Något behov av officialservitut föreligger inte.

Höganäs Energi AB är nyttjanderättshavare för transformator med mera enligt arrendeavtal med Höganäs kommun.

Skanova AB är nyttjanderättshavare för teleledning enligt markavtal med Höganäs kommun.

Jordbruksarrende med jakträtt finns inom fastigheten Tjörred 7:5.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Utbyggnad av vändplatsen inom planområdet bekostas av exploatören genom exploateringsavtal.

**PLANAFTAL PLANAVGIFT**

Detaljplanen bekostas av exploatören (ägaren till fastigheten Tjörred 7:111) genom planavtal. Plankostnad tas ut i samband med samråd och antagande av detaljplanen.

**FASTIGHETSBLDNINGSKOSTNADER**

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av exploatören.

**INLÖSEN, ERSÄTTNING**

Kommunen tecknar exploateringsavtal med sökande. Huvudprincipen är att exploatören bekostar all utbyggnad av allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen. Den mark som i detaljplanen lagts ut för allmän platsmark ska med stöd av PBL överlätas till kommunen. Kommunen finansierar utgifterna för markförvärvet genom tecknande av exploateringsavtal, Det vill säga exploatören ersätter kommunens kostnad för markförvärv.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för denna detaljplan går ut 5 år efter att planen har fått laga kraft. Därefter har kommunen ingen skyldighet att ersätta fastighetsägaren för eventuell förlorad byggrätt om detaljplanen kan komma att ändras eller upphävas.

**DRIFT ALLMÄN PLAT**

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som Natur och Gata. Huvudmannskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

**DRIFT VATTEN OCH AVLOPP**

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

**TEKNISKA FRÅGOR****UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS**

En vändplats kommer att byggas ut inom planområdet i anslutning till Nordhemsvägen och kommer att bekostas av exploatören.

**UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP**

Planförslaget kan anslutas direkt till befintligt VA-nät för vatten och spillvatten med tillräcklig kapacitet.



## 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.

### UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN UNDERSÖKNING

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 undersökning 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. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap MB.

### SOCIALA KONSEKVENSER

#### BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planförslagets genomförande bidrar till att uppnå kommunens bostadspolitiska mål.

#### KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planområdet har bra kopplingar till övriga orter.

#### FRITID OCH FOLKHÄLSA

Planförslaget möjliggör för natur och grönområde. På ett avstånd om cirka 100 meter norr om planområdet finns en park med lekplats och gröna ytor. På ett avstånd mellan 500 – 900 meter fågelvägen väster om planområdet finns Kullens Havsbad och en tallskog samt en campingplats. Dessa inslag bidrar avsevärt till att främja fritid och folkhälsa.

#### SÄKERHET OCH TRYGGHET

Planförslaget påverkar känslan av säkerhet och trygghet positivt genom ökad bebyggelse och befolkning i området. Detta bidrar i sin tur till fler människor rör sig på platsen vilket främjar säkerheten och tryggheten.

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

## TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

## SERVICE

Planförslaget möjliggör för cirka 8–10 nya villor. Den ökade befolkningen gör att behovet av service ökar.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT UTMOMHUS

*Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft* enligt 5 kap MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxid och kväveoxider (NO<sub>2</sub>), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxid och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

### VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är N Öresunds kustvatten. (VISS\_EU\_CD :SE561030-122821 N Öresunds kustvatten.)

Vattenförekomsten har en god ekologisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige).

### BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

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

## NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljö mål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

## KLIMATFÖRÄNDRINGAR

### ÖVERSVÄMNINGAR, ÖKADE HAVSNIVÅER ETCETERA.

I Höganäs kommuns klimat PM Antaget av kommunstyrelsen den 24 januari 2012 § 7 redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 10–12 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

Klimatförändringarna förväntas medföra kraftiga och intensiva regn som ökar risken för överbelastade bäckar och dagvattenledningar. Rinnvägarna inom planområdet ska hanteras på rätt sätt genom att planera dagvattnets avrinning. Bebyggelse måste ligga tillräckligt högt och vara placerade på rätt plats. området kan klara sig väl även under ett skyfall med 100 års återkomsttid på grund av god kapacitet i VA-ledningarna samt fördröjnings ytor.

## KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

### TRAFIK

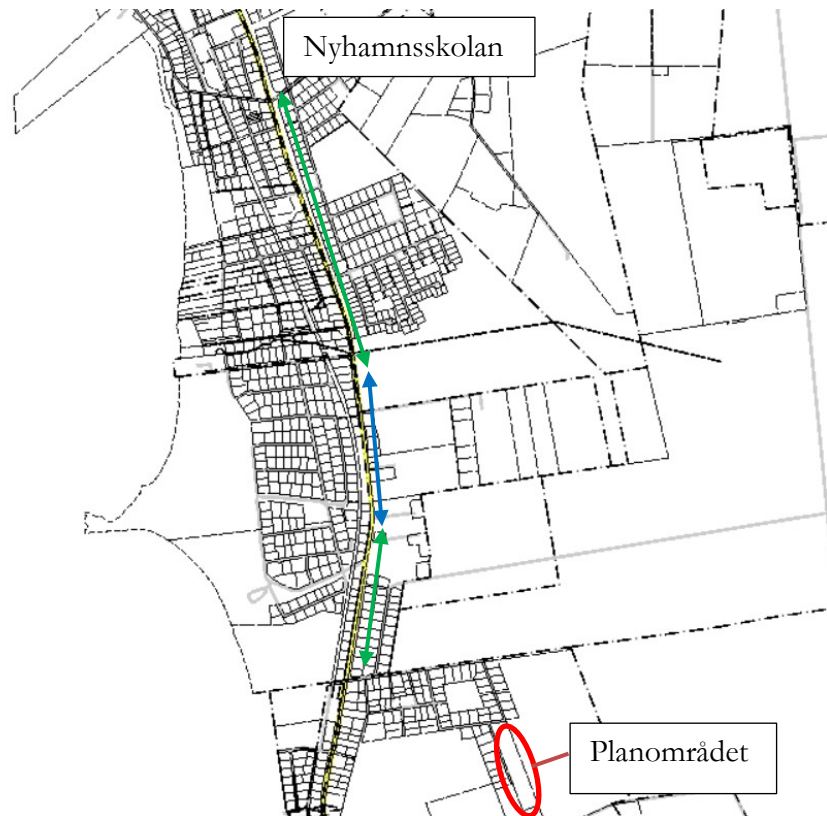
Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen medför marginell påverkan på den statliga vägen väg 111.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Väster om väg 111 finns en cykelväg söderut mot Höganäs tätort och norrut mot Mölle. För mer sammanhängande och tryggare kopplingar söderut mot Höganäs och norrut mot Nyhamnskolan behövs en komplettering av gång- och cykelnätet. Fokus är att skapa trygga och säkra skolvägar, men det skulle även tillgängliggöra befintlig kollektivtrafik bättre.

Norr om planområdet i väg 111:ans östra del finns det en befintlig gång- och cykelväg som möjliggör att cykla en del av sträckan mellan Dannevangsvägen och busshållplatsen Tallbacken i norr. Mellan busshållplatsen Tallbacken och Storaskärsvägen i norr längs den östra sidan av väg 111 planerar kommunen att bygga en gång- och cykelbana. Vidare norrut finns befintlig gång- och cykelbana som förbinder busshållplatsen vid Storaskärsvägen med Nyhamnsskolan.





*Befintlig gång-och cykelväg i grönt, planerat gång-och cykelväg i blått och planområdet inringat i rött.*

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

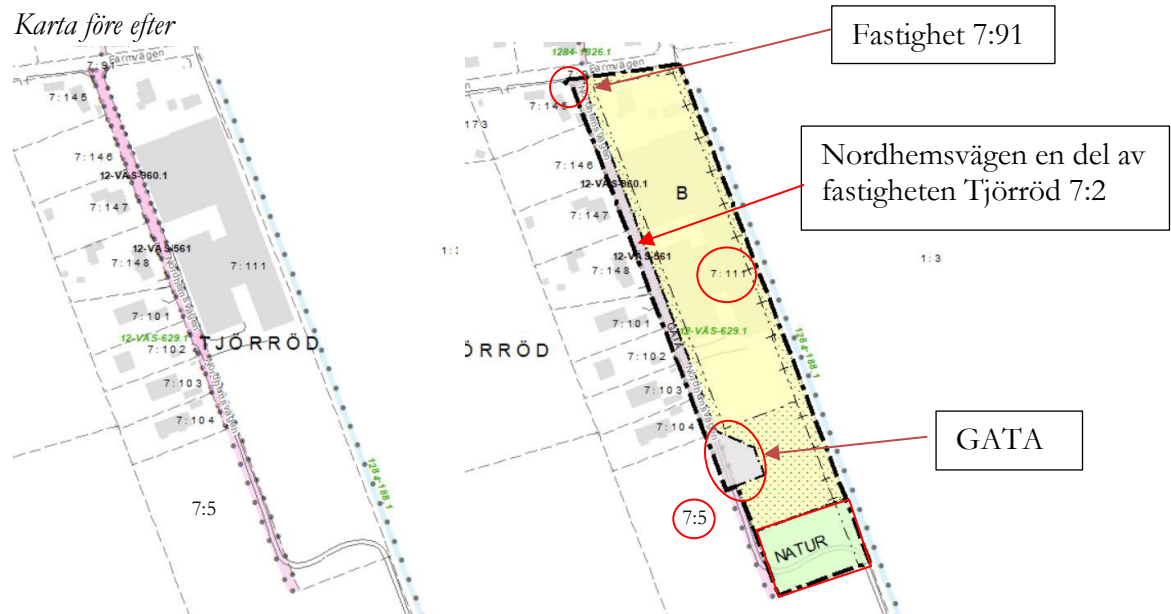
Kommunens stadsmiljöavdelning får en ökad driftskostnad för underhåll eftersom planområdet inkluderar allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är utförare för utbyggnaden av allmän platsmark och exploatören bekostar utbyggnaden genom exploateringsavtal.

### KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN TJÖRRÖD 7:111

Fastighetsägaren bekostar detaljplanens genomförande samt kostnader för upprättande av grundkarta, fastighetsförteckning och lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren till Tjörred 7:111 är sökande till detaljplanen varför kommunen tecknar exploateringsavtal med denne.

Fastighetsägaren till Tjörred 7:111 får en inkomst i samband med framtida avstyckning av deras fastighet vid försäljning.

## FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER



Kartan redovisar mark som upplåts samt numrering vart konsekvenser sker.

### KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN TJÖRRÖD 7:111

Del av fastigheten Tjörred 7:111 styckas av för naturområde (se område "NATUR" i plankartan). Området är cirka 1 750 kvadratmeter.

Del av fastigheten utlagt som "GATA" fastighetsregleras till Tjörred 7:2. Området är cirka 350 kvadratmeter.

### KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN TJÖRRÖD 7:5

En mindre del av fastigheten Tjörred 7:5 om cirka 180 kvadratmeter fastighetsregleras till fastigheten Tjörred 7:2.

### KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN TJÖRRÖD 7:91

Hela fastigheten Tjörred 7:91 om 7 kvadratmeter bör fastighetsregleras till fastigheten Tjörred 7:2.