

KS/2022/1250



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR

TJÖRRÖD 7:111 MED FLERA, I STRANDBADEN

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Bild: Planområdet

2024-04-11



**HÖGANÄS
KOMMUN**





BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen uppdrog den 25 maj 2021, KS §31, åt planavdelningen att i enlighet med översiktsplan genomföra detaljplaneläggning för Tjöröd 7:111 med flera

Uppdraget omfattar cirka 15 400 kvadratmeter.

DETALJPLANENS 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.

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för Tjöröd 7:111 med flera handläggs enligt utökat planförfarande, det vill säga plansamråd och formell granskning. Planen antas av kommunfullmäktige.

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

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 5 februari till den 26 februari 2024. Information om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.



INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 20 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.

I de fall de inkomna samrådsyttrandena varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

MYNDIGHETER

SKANOVA (TELIA COMPANY) AB (2024-02-01)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

NORDION ENERGI (2024-02-04)

Weum Gas har distributionsledningar för gas i direkt anslutning till planområdet. Med utgångspunkt i att de hamnar utanför planområdet har vi ingen erinran på plankartan.

Däremot önskar vi att det framgår av genomförandebeskrivningen att gasledningar finns i närheten och att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploitören. 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.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras

Kommentar: Yttrandet har noterats. Planförslaget berörs inte av gasledningarna. Planbeskrivningen ha kompletterats sidan 13 under kapitlet Tekniska försörjning - övriga ledningar.

POST NORD (2024-02-05)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Yttrandet har noterats och synpunkterna beaktas i planarbetet och i bygglovsskedet.

LANTMÄTERIET (2024-02-08)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Exploateringsavtal:

Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploitören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte något om vilka av dessa åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:

att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller

att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller

en skrivning under rubriken ”Avtal”, till exempel ”Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker...” och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Planbeskrivningen behöver även kompletteras redovisning av konsekvenserna med att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken EXPLOATERINGSAVTAL - ÅTAGANDEN på sidan 33–34

TRAFIKVERKET (2024-02-19)

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder. Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 111, väster om planområdet. Trafikverket gör bedömningen att den tillkommande, ökande trafiken

till följd av exploateringen inte påverkar det statliga vägnätet nämnvärt och har därmed inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

REGION SKÅNE (2024-02-21)

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

NSR (2024-02-22)

- NSR avråder ifrån att planlägga för nya bostäder inom planområdet.
- På startmötet tog NSR upp om att bostäder så nära NSR:s återvinningsanläggningar inte är något som NSR ser positivt på. Planområdet ligger 150 meter från NSR:s verksamhetsgräns och NSR har ett skyddsavstånd på 500 meter vid nyetablering av bostäder. Är det till verksamhet kan avståndet vara kortare men bedöms från fall till fall.
- Just nu pågår arbete med ett nytt miljötillstånd för återvinningsanläggningen i Höganäs. Miljötillståndsarbetet får, om detaljplanen godkänns, uppdatera bl a bullerutredningen för att omfatta detta område. Skulle bullerutredningen visa att riktvärden för buller överskrids kan detta ha en negativ inverkan på hur NSRs verksamhet kan utvecklas. Att etablera bostäder så nära NSR:s återvinningsanläggning skulle kunna hämma en fortsatt utveckling av en ny återvinningscentral som behövs för att tillgodose invånarnas behov av avfallsåtervinning och kommunens framtida möjlighet till en cirkulär omställning.

Kommentar: Planförslagets bebyggelse ansluter sig till befintlig bebyggelse som ligger väster om Nordhemsvägen.

Kommunen har ett avtal daterad 2024-03-20 med NSR, som äger och driver Återvinningscentralen för att skapa ett natur- och rekreationsområde på den norra delen av Återvinningscentralen. Detta planerat område kommer att ha olika höjder, 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 att planförslaget inte påverkas negativt av återvinningscentralens verksamhet.

Planbeskrivningen har kompletterats angående Återvinningscentral på sidan 15–16 under verksamheter.

LÄNSSTYRELSEN (2024-02-26)

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Länsstyrelsen utläser utifrån planbeskrivningen att kommunen hänvisar till undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket MB avseende att riksintresse för högexploaterad kust inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Länsstyrelsen anser att det inte är möjligt att hänvisa till undantagsbestämmelsen i det specifika fallet då området inte är utpekad i kommunens översiktsplan för den markanvändning som föreslås.

Därför behöver bebyggelseutveckling prövas utifrån vad genomförandet av planförslaget innebär för de samlade natur- och kulturvärden inom riksintresseområdet för

högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 MB. I en sådan redovisning behöver bedömningar även göras i ett större sammanhang och utgå från de värden som finns i området i sin helhet, samt beakta kumulativa effekter så att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet. Länsstyrelsen bedömer att planområdet kan komma att ge incitament för att fortsätta bebygga kustzonen vilket ytterligare kan påverka riksintressevärdena. Kommunen behöver därför beskriva planförslagets kumulativa effekter. Sammantaget menar Länsstyrelsen att det utifrån planhandlingarna inte går att utläsa hur berörda riksintressen kommer att tillgodoses vid ett genomförande av planen samt att ett genomförande av planen kan innebära påtaglig skada.

Människors hälsa och säkerhet – verksamheter

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte se att kommunen redogjort för Återvinningscentral Höganäs (ÅVC) som är belägen cirka 200 meter söder om planområdet.

Länsstyrelsen efterfrågar därför kommunens bedömning om anläggningens påverkan på detaljplanen, utifrån ett fullt utnyttjat miljötillstånd. Exempelvis kan anläggningar av denna karaktär påverka sin omgivning genom industribuller, både genom transporter till och från anläggningen eller genom höga momentana ljud vid lastning och lossning. Kommunen behöver även ta ställning till riskfaktorer som brand i avfallsanläggning, lukt och om anläggningen är förorenad och om dessa föroreningar kan spridas utanför fastigheten där ÅVC är belägen.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget uppmärksamma kommunen på att anläggningen har ansökt om ett nytt utökat miljötillstånd, ärendet har diarienummer 41340–2023 hos Länsstyrelsen. Om verksamhets förnyad miljötillstånd träder i kraft före antagande av denna detaljplan, behöver detaljplanen ta höjd för det förnyade miljötillståndet.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att detaljplanen är förenligt med översiktsplanen. Området är enligt kommunens markanvändningskarta utpekad som landsbygdsområde. I översiktsplanen på sidan 54 skriver står det om Strandbaden att ”Ortens nuvarande karaktär ska i stort bevaras, men föreslagen utbyggnad kommer att förskjuta tyngdpunkten inåt land. I övrigt kan enstaka bostadsbebyggelse uppföras inom de lucktomter som finns utmed vägarna inne i byn”. Detaljplaneförslaget sträcker sig utanför det område som tidigare varit bebyggelsegräns.

Planbeskrivningen ska enligt 4 kap. 33 § PBL redogöra för om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna. För planer som inte är förenliga med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ställer PBL krav på utökat förfarande. Länsstyrelsen råder därför kommunen att handlägga detaljplanen med ett utökat förfarande.

Information om biotopskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade områden. Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Biotopen bör i första hand skyddas i planbestämmelserna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse Högexploaterad kust, människors hälsa – markföroreningar & människors hälsa och/ eller säkerhet – verksamheter, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar:

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

I översiktsplanen, på sida 81, finns ett avsnitt om sammanhållen bebyggelse och en tilläggskarta till översiktsplanens markanvändningskarta. Denna karta visar sammanhållen bebyggelse i landsbygden. Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har antagit en definition av sammanhållen bebyggelse och identifierat bebyggelsegrupper i kommunen som faller under denna kategori.

Kommunen anser att områden som omfattas av denna definition är lämpliga för utveckling med bostadsbebyggelse eller en detaljplan. Undantagsregeln för riksintresset Högexploaterad kust ska även omfatta de områden som är utpekade som sammanhållen bebyggelse.

Kommunen anser att planförslaget har stöd i kommunens översiktsplan gällande planeringsinriktning och intentioner.

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 detaljplaner 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.

I översiktsplanen, på sida 78 under Landsbygden, finns en planeringsinriktning som lyder: "Komplettera i första hand befintlig bebyggelse inom de områden som utpekats som samlad bebyggelse. Lokalisera i första hand ny bebyggelse till lucktomter och/eller samla ny bebyggelse i mindre grupper." kommunen anser att planförslaget kompletterar bebyggelse inom ett område som utpekats som sammanhållen bebyggelse (samlade bebyggelse).

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 reglerad med prickmark. Den södra delen, 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 för att behålla strukturen i området och samtidigt bevara det öppna landskapet inom landsbygden. I södra delen har kommunen bevarat naturområdet genom att planlägga det som naturmark för att skydda och bevara naturvärdena. Dessutom har stenvallen längs den östra plangränsen skyddats genom en bestämmelse i plankartan (n1) som förbjuder skador på eller flyttning av stenvallen 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 soptipp. 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 sammanhållen bebyggelse i landsbygden redan är utpekade, begränsade och identifierade.

Planbeskrivningen har förtydligats sida 17–18 under översiktsplan för Höganäs kommun, och sida 21–22 under riksintressen/ kustzon

Människors hälsa och säkerhet – verksamheter

Kommunen har ett avtal med NSR som äger och driver Återvinningscentralen för att skapa ett natur- och 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.

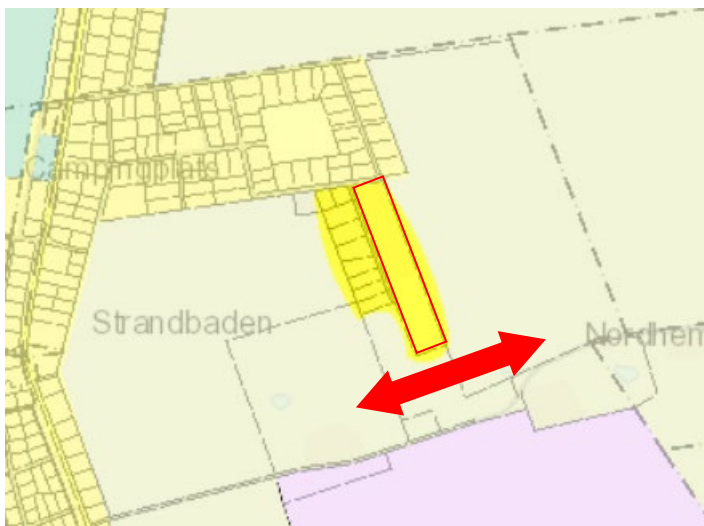
Planbeskrivningen har kompletterats angående Återvinningscentral under kapitlet HÄLSA OCH SÄKERHET – VERKSAMHETER sida 15–16.

Länsstyrelsens rådgivning

Råd om planteknik/planförfarande

Kommunen har förtydligat ovan att planområdet har stöd i kommunens översiktsplan gällande planeringsinriktning och intentioner. Planområdet utpekade och beslutade som sammanhållen bebyggelse i översiktsplanen.

Planförslag tillåter bebyggelse i linje med befintliga bebyggelsen och bibehåller strukturen i området, kommunen anser att detaljplaneförslaget inte sträcker sig utanför det område som tidigare varit bebyggelsegräns, eftersom bebyggelsegränsen sammanfaller med där den befintliga bebyggelsen slutar. För att tydliggöra detta har kommunen i sin översiktsplan poängterat vikten av släpp mellan tätorterna och främjandet av det öppna landskapet, planförslaget tar hänsyn till att bibehålla detta släpp.



Kommunen har ändrat planförfarandet till utökat förfarande och kungjort planförslaget vid granskning. Även detta har gjorts för att peka på den tyngd som området har för kommunens utveckling.

Information om biotopskydd

Stenmuren har skyddat i plankartan i både kvartersmark och naturområde. I kvartersmark med en bestämmelse (n1) 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.

Planbeskrivningen och plankartan har förtydligats.

INTERN

STADSARKITEKT (2024-02-01) har inget att erinra.

STADSARKITEKT (2024-03-19)

Aktuell plan är tänkt att möjliggöra villabebyggelse på fastigheten. Fastigheten är placerad utmed en befintlig gata där en rad villor är belägna på den västra sidan. Gatan är en fortsättning från ett blandat villaområde norrut. Idag finns ett stort växthus på gatans östra sida, på den aktuella fastigheten. Detaljplanen kommer 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 soptipp. Sammantaget kommer omvandlingen av fastigheten ge en fin boendemiljö. Gatan kommer bli en renodlad villagata och ur kulturmiljöperspektiv ser jag detta som en positiv utveckling av platsen. Landskapsbilden kommer förstärkas och området får ett harmoniskt avslut ut mot det öppna landskapet.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

KULTUR- OCH FRITIDSAVDELNINGEN (2024-02-01) har inget att erinra.

HÖGANÄS ENERGI (2024-02-09)

I den delen som är satt som natur, i södra delen av området, har vi idag en fiberkabel som går längs med befintlig vångaväg och som vi förutsätter att den kan vara kvar i befintlig sträckning. Om flytt av den måste göras ser vi att exploatören tar kostnad för en sådan flytt.

I övrigt har vi inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

STADSMILJÖ (2024-02-12) har inget att erinra.

UTBILDNINGSNÄMNDEN (2024-02-14)

Utbildningsnämnden ser positivt på att det möjliggörs nya bostäder inom området. Närmaste förskolor och skola (Nyhamnsskolan) har kapacitet att ta emot fler barn och elever. I linje med att främja folkhälsan och möjliggöra till rekreation men även ur ett miljöperspektiv är det väsentligt att elever kan förflytta sig till och från skolan på ett trafiksäkert sätt.

Idag saknas partier av gång- och cykelväg på östra sidan av väg 111 mellan planområdet och Nyhamnsskolan. För att använda sig av befintlig gång och cykelväg som finns på västra sidan av väg 111 behöver elever från det planlagda området idag korsa väg 111 vid två tillfällen på sin väg till skolan. Utbildningsnämnden anser att detta äventyrar barn och ungas säkerhet och att det ska byggas bort. Utifrån detta behöver det etableras en sammanhållande gång- och cykelväg på östra sidan av väg 111 från det planlagda området in till Nyhamnsläge så att barn och unga kan förflytta sig på ett trafiksäkert sätt.

Kommentar: Yttrandet har noterats. Planavdelningen delar utbildningsnämndens bedömning att gång- och cykelvägen öster om väg 111 behöver utvecklas för barnens säkerhet. 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 Tallbacken busshållplatsen i norr. Mellan busshållplatsen Tallbacken och Storaskärsvägen i norr längs den östra sidan av väg 111 finns det planer att bygga en gång- och cykelbana. Vidare finns befintlig gång- och cykelbana som förbinder busshållplatsen vid Storaskärsvägen med Nyhamnsskolan. Planbeskrivningen har kompletterats med detta sida 28.

MILJÖAVDELNINGEN (2024-02-19) har inget att invända mot förslaget.

GEODATAAVDELNINGEN (2024-02-26)

Geodataavdelningen har synpunkter enligt nedan:

Plankarta

Grundkartans teckenförklaring saknar symbol för gemensamhetsanläggning.

Texten tillhörande grundkartan har fel skala.

”Kullahalvön” på plankartan ska bort.

Fastighetsbeteckningarna behöver tonas ner i gråskala.

o1, o2 och e1 behöver indexeringen bli nedsänkt (både i kartan och innehållsförteckningen), koordinatkrissen saknas, rättigheterna är inte fullständigt redovisade, det finns fler rättigheter som ingår i FF som borde vara synliga i plankartan.

Planbeskrivning

s 24, 28–29: planbestämmelserna (och beteckningarna och indexeringar) ska vara skrivna så som de står på plankartan, s 32: det står fel antal år för genomförandetiden

Teknisk kontroll

Utföres i samband med granskning.

Kommentar: Ändring har gjort i plankartan och planbeskrivningen enligt Geodataavdelningens synpunkter.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2024-02-26)

Räddningstjänsten har inget att erinra.

I övrigt beakta att:

- Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs.
- Kontakt tas med Räddningstjänsten vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

PRIVATPERSONER

PRIVATPERSON 1 Elisabeth Lindkvist (2024-02-16)

Generellt är jag positiva till detaljplanen som möjliggör byggnation av bostäder. En tomtstorlek på minst 800 kvm är också positivt då det förutom bostad, garage och hårdgjorda ytor kan få plats både trädgård och grönska.

Biotopskyddade områden

Jag läser att stenmuren är skyddad i detaljplanen och att prickmark på cirka 5 meter läggs mot bostäderna. Det borgar för att den biotopskyddade stenmuren och vegetationen blir kvar. Då den till största del ligger på kvartersmark blir det dock viktigt att Höganäs kommun informerar de som bygger och flyttar in att den måste skyddas, både vid schakt, byggnation samt i framtiden. Det här gäller ju både mur och vegetation i den.

I planbeskrivningen står att ”Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” och ”n1” hålls fritt.” Avses att de inte får bebygga området eller avses även att n1-ytan inte får användas som upplag för schakt och material under byggtiden och att markens nivå inte får ändras? Det borde föras inte i exploateringsavtalet och följas upp, annars finns det risk att stenmurens naturvärden skadas.

Jag kan inte se att märkegravens som ligger i planområdets södra gräns är skyddad i planen men den är troligen biotopskyddad. En märkegrav brukar räknas som ”småvatten och våtmark i jordbruksmark” och är därmed också biotopskyddad. Hela märkegravens borde finnas inom planområdet. Det blir svårt med framtida skötsel om Höganäs kommun ansvarar för halva märkegravens och en privat fastighetsägare äger den andra halvan. Som arbetande med drift och underhåll i en närliggande kommun vill jag uppmana till att den undersöks i exploateringskedet då de brukar innehålla både föroreningar och diverse skrot, vilket kanske inte är förenligt med ett naturområde i ett villaområde med barn.

Kollektivtrafik

Under kollektivtrafik anges att den under rusningstrafik är ”mycket god”. Jag vet inte om man räknar halvtimmestrafik som ”mycket god”? När vi flyttade till Strandbaden för 4-5 år sedan gick bussen var 12:e minut. Det kan man som pendlare räkna som ”mycket god”. Om bussen från Helsingborg är det minsta försenad missar man ofta anslutning

mot Mölle och får då vänta i Höganäs en halvtimme. Det kan omöjligen räknas till ”mycket god” kollektivtrafik.

Gata

Det anges i planbeskrivningen att gatan ska vara endast 5 meter bred. Det borde innebära att utrymmet i detaljplanen för allmän platsmark, gata, är 5 meter. Det är mycket smalt med tanke på att stödkanter, belysning m.m. ska få plats inom denna yta. I praktiken blir då gatan endast 4,5 meter bred. Av erfarenhet kan det ställa till problem, bland annat för NSVA:s fordon då de kan få svårt att komma fram om bilar står parkerade längs gatan. Eller ska det bli parkeringsförbud längs gatan?

Dagvatten

Jag läser att Höganäs kommun tog fram en VA-plan med tillhörande riktlinjer år 2021. Där ingår bland annat mål att minska utsläpp till recipient. Det står i planbeskrivningen att dagvatten ska ledas i konventionella rör till havet (recipienten). Har inte Höganäs högre ambition än så? Recipienten är ju havet där det finns många badstränder som besöks frekvent av både invånare och turister. Varför gör man inte en dagvattendamm i naturområdet där dagvatten kan infiltreras och renas innan det förs vidare till recipienten? Med tomter på 800 kvm finns det dock möjlighet till att det blir vegetationsytor som kan infiltrera och rena dagvatten men det kan man ju inte vara säker på.

Hållbart byggande

I planbeskrivningen står att Höganäs kommun är positiv till solceller på tak samt gröna tak. Vad menas med att ”Dock bör hänsyn tas till natur-kulturmiljö”? Solceller är ju inte bygglovspliktigt så när, och framförallt vilka, hänsyn till natur- och kultur är det som ska beaktas? Gröna tak är ju spännande men de flesta som finns på marknaden innehåller tyvärr en del arter på risklistan för invasiva arter, något som speciellt bör beaktas i havsnära läge.

Fritid och folkhälsa

I texten framgår att det är 500–700 meter till Kullens Havsbad. Jag vet inte hur man räknat för ”fågelvägen” är det 1,4 km till Kullens Havsbad och cirka 1,7 km att gå. I samma mening står att det där även finns en skog som mestadels består av lönn (!). Här börjar man undra om planhandläggaren varit ute på plats för det är ju framförallt tallskog. Campingplatsen ligger inte vid Kullens Havsbad utan i änden av Strömstadsgatan, vilken snarar ligger lite söder om Tallbackens badplats. Till Tallbackens badplats är det drygt 800 meter fågelvägen och cirka 900 meter att gå.

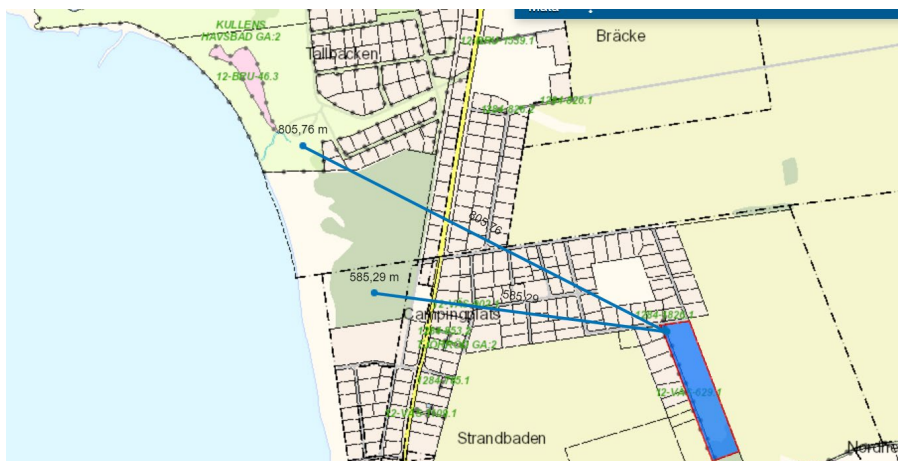
Kommentar:

Biotop områden: Bestämmelsen (n1) Stenmur och växtligheten får inte skadas eller flyttas är tydlig och frågan beaktas i bygglovskedet.

Märgelgraven är biotopskyddad men det finns inget behov att skydda det med en bestämmelse eftersom ena delen av märgelgraven ligger inom naturområdet medan den andra delen ligger inom en kommunal fastighet som inte är planlagt. Kommunen har rådighet över området och har inga bekymmer med skötseln.

- **Kollektivtrafik:** ”mycket god” kollektivtrafik har ändrats till god.
- **Gata:** Gatan ska vara cirka 6 meter bred med vägkanter. Planbeskrivningen har justerats sida 26 under övergripande trafikstruktur.
- **Dagvatten:** 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. Se på sidan 29 på planbeskrivningen. Det finns inte ett behov till dagvattendamm.

- **Hållbart byggande:** kommunen menar att det ska genomföras på ett sätt som inte medför påverkan på natur-kulturmiljö.
- **Fritid och folkhälsa:** Avståndet är ungefärligt och har beräknats fågelvägen i kommunens karta till planområdesgränsen. Då Kullens Havsbad är ett stort område spelar en mindre avvikelse i avståndet mindre betydelse för planförslaget. Under kapitlet Sociala konsekvenser – Fritid och folkhälsa på sidan 37 i planbeskrivningen har avsnittet justerats med att skogen är tallskog.



PRIVATPERSON 2 James Sandström (2024-02-26)

Ni räknar antal fordon/dygn, vilket är missvisande då den nya trafikmängden inte kommer att fördela sig jämt över dygnet. Den nya trafiken kommer att belasta Kullagatan/väg 111 då folk ska till och från jobbet samt under helgerna. Därmed kommer den nya trafikmängden att ytterligare försämra trafiksituationen, Kullagatan/väg 111 är redan överbelastad.

Kommentar: Enligt tumregeln kör 10% av den dagliga trafiken under maxtimmen vilket innebär i det här fallet 4 fordon/maximme. Detaljplanen möjliggör för ett fåtal villor vilket innebär att tillskottet till det befintliga trafikflödet på väg 111 är väldigt litet. Kommunen bedömer därför att planområdets påverkan på trafiksituationen är försumbar.

PRIVATPERSON 3 Jörgen Synning (2024-02-26)

De tilltänkta tomterna med fastigheter kommer tillföra en problematiskt ökad trafik till och från området Dannevang. Utförd trafikanalys är uppenbart bristfällig och har inte getts tillräcklig analys. I analysen står endast "mindre vägar med låga hastigheter (30 km/h) och lågt trafikflöde." Problematiken uppstår eftersom det finns 1 huvudsaklig anslutningspunkt till Kullagatan från bostadsområdet Dannevang, där samtliga boende i området ska ta sig in och ut på en smal väg utan trottoar. Med föreslagen plan, där nya bostäder ska adderas till redan intensiv trafik in/ut, gör situationen än mer riskfylld för gåendes/cyklandes, tillsammans med risk för köbildning både på Dannevangsvägen och ute på huvudleden Kullagatan. Den risken är uppenbar inte minst på sommarhalvåret med redan intensiv genomfartstrafik på Kullagatan/Krapperupsvägen. Det övergångsställe över Kullagatan som finns vid anslutningen Dannevangsvägen är redan identifierad som riskfylld, där

kringboende och Byaföreningen har önskat ändrad utformning. Det är ytterst olämpligt att tillföra mer trafik i den korsningen.

Den tilltänkta nya bebyggelsen vid gamla handelsträdgården, vid gränsen mot Nyhamnsläge, medför än fler fordonsförflyttningar på den redan högt trafikerade Kullagatan/Krapperupsvägen.

Lösningen är istället att leda ut trafik från de nu tilltänkta nya fastigheterna i Dannevang söderut, mot Väsby Fäladsväg, för vidare anslutning till Kullagatan.

Kommentar: Se kommentaren ovan.



SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 20 skrivelser inkommit. Skrivelser från 13 innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Plankartan och planbeskrivningen har bearbetats, kompletterats och förtydligats.
- Planförfarandet har ändrats till utökat förfarande.

FÖLJANDE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

- Privatperson 3
- NSR

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- att leda ut trafik från de nu tilltänkta nya fastigheterna i Dannevang söderut, mot Väsby Fäladsväg, för vidare anslutning till Kullagatan.
- NSR avråder ifrån att planlägga för nya bostäder inom planområdet.