

KS/2019/904



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SKÄRET,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Karta: Visar ungefärligt planområde i Skäret.



**HÖGANÄS
KOMMUN**



SAMRÅDSHANDLING, 2022-05-12



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), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

PLANHANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BILAGOR

- Landskapsbildsanalys & metodutveckling, i Skäret, Höganäs kommun 29 oktober 2019
- Kulturmiljöinventering av bevarandevärda byggnader inom det föreslagna planområdet i Skäret, Höganäs kommun.

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Johanna Augustsson, planarkitekt och planförfattare
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

▶ INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Förändringarna som beskrivs i planbeskrivningen grundar sig på den landskapsbildanalys och metodutveckling som togs fram hösten 2019.

Huvudidén är att detaljplanen ska bekräfta gällande markanvändning samt möjliggöra ökade byggrätter där landskapet tillåter det, med avsikt att säkra Skärets karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet.

Planförslaget möjliggör:

- Att rådande förhållande får gälla och gällande markanvändning bekräftas i detaljplan.
- Utökade byggrätter för utvalda fastigheter med hänsyn till landskapet.
- En enhetlig plansituation i Skäret, då många små planer ersätts med en stor detaljplan.

BAKGRUND, PLANUPPDRAG

I samband med ett bygglovsärende i Skäret beslutade byggnadsnämnden den 6 november 2014, §241, att uppdra åt planavdelningen att genomföra detaljplaneändring med avsikt att möjliggöra större byggrätter som följer dagens behov och därmed utveckla området i sin helhet. Beslut om fortsatt arbete för ändring av detaljplan för Skäret beslutades i Kommunstyrelsens Planutskott den 28 augusti 2018 §41.

Det beslutades även att arbetet ska ske etappvis, från Skäret till Arild. Skäret är första etappen och omfattar området Plidehallsvägen 51 i väster, Nabbavägen 78 i öster och Norra kustvägen i söder.

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

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

Förslaget inkluderar plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. Planen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Planen kan dock anses vara av betydande intresse för allmänheten då planen också innebär en förändring i en kulturmiljö som kan anses ha ett stort lokalt intresse.
Standardförfarande



Schematisk bild av planprocessen, denna handling är en samrådshandling.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen 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.

GRANSKNING

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

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 planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Planområdet omfattar stora delar av Skäret som är beläget längs kommunens nordöstra kust. Det gamla fiskeläget ligger cirka 13 kilometer från Höganäs centrum. Skäret gränsar till området Nabben i väster och Bölsåkra i öster, norr om Skäret nås Skälderviken och planområdets södra delar angränsar till Norra Kustvägen.

Skäret är beläget i ett kustnära och storslaget landskap med höga upplevelse- och naturvärden. Området karaktäriseras av klippkust, en brant terräng tillsammans med öppna betes- och ängsmarker och med lummiga skogspartier. Inbäddat i detta landskap, som på trappavsatser i branten, ligger en småskalig bebyggelse med utsikt över Skälderviken. Området har gradvis utvecklats från sommarhusbebyggelse till permanentbostäder. Planområdet är omkring 100 hektar stort och innefattar 240 fastighetsytor varav bland annat knappt 200 bostadsfastigheter.

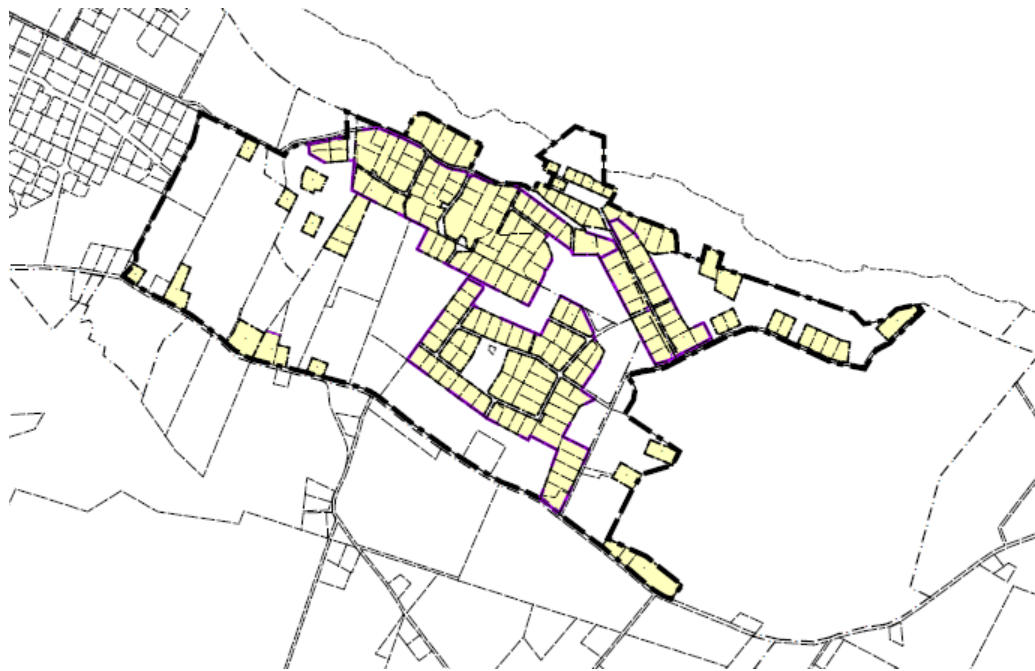


Bild: Ortofoto med aktuellt planområde markerat.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

PRIVATA MARKÄGARE

Fastigheterna i Skäret är till största delen i privat ägo. Det finns 191 fastigheter inom kvartersmark för bostad i Skäret, varav 12 obebyggda byggrätter. Idag är omkring 25% året-runt-boende i Skäret, vilket motsvarar 106 personer.



Kvartersmark för bostad i Skäret.

KOMMUNENS MARK

Kommunen äger STUBBARP 1:93 som består av allmän platsmark, GATA samt PARK.



Mark som kommunen äger i Skäret.

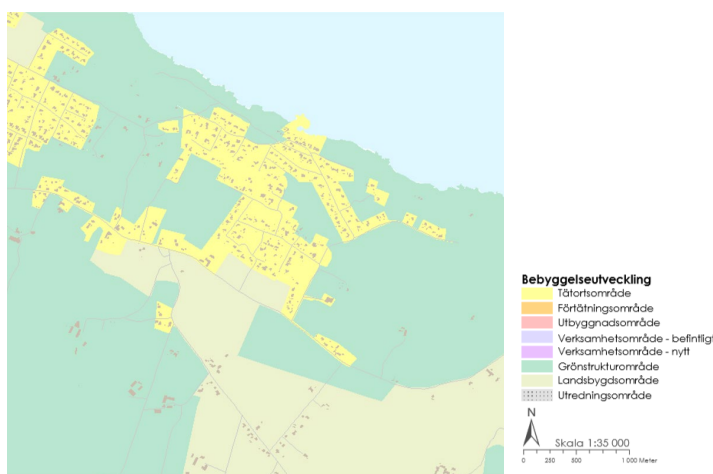
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

I översiktsplanen för Höganäs kommun, ÖP 2035, vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är ett strategiskt och visionärt planeringsdokument som visar kommunens viljeriktning i fråga om användningen av mark- och vattenområden, bebyggelseutveckling, riksintressen och allmänna intressen i övrigt. Översiktsplanen är ett icke-juridiskt bindande.

Enligt översiktsplanen har Skäret inget förtätning- eller utbyggnadsområde och inte heller något befintligt eller nytt verksamhetsområde. Detta innebär att ny bebyggelse endast kan uppföras på befintliga byggrätter, det vill säga på de fastigheter där det redan finns en byggrätt. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan 2035 där Skäret är markerat som tätortsområde. Orten ska enligt Översiktsplanen bibehålla sin småskaliga karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

HÖGANÄS KULTURMILJÖPROGRAM – KULTURMILJÖWEBBEN

Kulturmiljöwebben för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Kulturmiljöwebben fungerar som kommunens kulturmiljöprogram och innehåller inventering av byggnader med kulturhistorisk betydelse enligt PBL 8:17 och PBL 8:13 samt områdesbeskrivningar ur ett kulturhistoriskt perspektiv av kommunens alla byggnadsområden.

Inom delar av planområdet där byggrätten avses förändras finns flera *kulturhistoriskt värdefulla byggnader* samt en *kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad* enligt PBL 8:17, vilket innebär att varsamhetsaspekten ska uppmärksammas i plan- och bygglovsärenden.

NATURVÅRDSPLANEN

Naturvårdsplanen för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-02-23, § 18/2017 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Naturvårdsplanens huvudsyfte är att redovisa alla naturvärden i kommunen oavsett skyddsstatus och ägandeförhållande.

I Skäret finns tre naturreservat, i väster ligger både Skärets och Nabbens naturreservat och i öster Bölsåkra-Tranekärns naturreservat. Syftet med naturreservat är huvudsakligen att bevara biologisk mångfald genom att vårda och bevara värdefulla naturmiljöer, tillgodose behovet för friluftsliv samt skydda, återställa och nyskapa värdefulla

naturmiljöer och livsmiljöer för skyddsvärda arter. Kusten har några av de högsta naturvärdena och merparten av kusten i Skäret är skyddade både som naturreservat och Natura-2000-områden. Det föreslagna planområdet ingår i naturvårdsplanen.

KLIMAT PM

Klimat PM – stigande havsnivåer och erosion i Höganäs kommun är en rapport som godkändes av kommunstyrelsen 2012-01-24. Här står bland annat att Arild, Skäret och Mölle är det tre orter som kommer klara sig bäst då de ligger högt, även om delar av dessa orter kommer påverkas. Havsnivån förväntas stiga upp till en meter de kommande 100 åren.

Skäret bedöms inte påverkas påtagligt av en havsnivåhöjning på +2,5 meter över dagens medelhavsnivå, då all bostadsbebyggelse ligger över +3,5 meter över havet.

+ 3,5 meter är den högsta dimensionerande nivån, och skulle kunna inträffa vid ogynnsamma förhållanden år 2100. Om havet stiger till denna nivå blir effekterna för kommunen omfattande. Byggnader och infrastruktur i kommunens samtliga orter påverkas. Arild, Mölle och Skäret påverkas minst.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Tio gällande detaljplaner i Skäret ersätts helt av planförslaget.

Lista på berörda detaljplaner:

DETALJPLAN SOM ERSÄTTS MED PLANFÖRSLAGET

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan å området vid Skäret (12-BRU-1315)

Planen vann laga kraft 13 augusti 1965. Genomförandetiden har gått ut.

Området avser för naturpark, bostäder, handel och hamnändamål, konditorisertering, jordbruksändamål, hamnändamål och vattenområde.

Detaljplan för Skärets centrala del i Höganäs (1284-P128)

Planen vann laga kraft 15 maj 1992. Genomförandetiden har gått ut.

Området avser lokaltrafik, naturområde samt nättorksplats, bostäder samt handel av mindre omfattning, transformatorstation samt fiske- och småbåtshamn.

Förslag till ändring av byggnadsplan för Skärets byggnadsplaneområde (12-BRU-1386)

Planen vann laga kraft 20 maj 1968. Genomförandetiden har gått ut.

Området avser vägmark, bostad och naturpark.

Detaljplan för Fjälastorp 7:15 i Skäret (1284-P05/316)

Planen vann laga kraft 19 maj 2005. Genomförandetiden har gått ut.

Området är en frimärksplan och avser bostadsändamål.

Detaljplan för Stubbarp 1:51 i Skäret (1284-P07/366)

Planen vann laga kraft 26 juni 2007. Genomförandetiden har gått ut.

Området är en frimärksplan och avser handel, endast bageri och konditori med servering samt restaurang. Vissa byggnader inom planen har varsamhets- eller skyddsbestämmelser då de är kulturhistoriskt värdefulla, även trädgården har skyddsbestämmelse i samma syfte.

Detaljplan för Stubbarp 8:25 i Skäret (1284-P08/397)

Planen vann laga kraft 21 maj 2008. Genomförandetiden har gått ut.

Området är en frimärksplan och avser bostad.

Detaljplan för Stubbarp 1:108 i Skäret (1284-P97/182)

Planen vann laga kraft 23 april 1997. Genomförandetiden har gått ut.

Området är en frimärksplan och jordbruk med samhörigt ändamål.

Detaljplan för Fjälastorp 8:8 i Skäret (1284-P139)

Planen vann laga kraft 29 april 1994. Genomförandetiden har gått ut.

Området är en frimärksplan och avser bostad och restaurang.

Ändring av detaljplan för Fjälastorp 7:9 i Skäret (1284-P153)

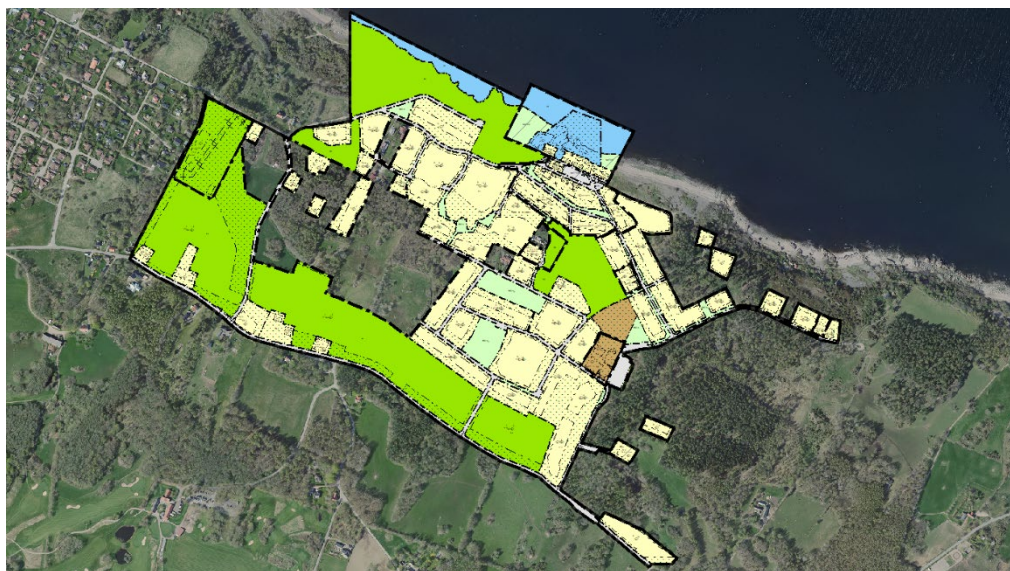
Planen vann laga kraft 23 februari 1995. Genomförandetiden har gått ut.

Området är en frimärksplan och avser bostadsändamål.

Ändring av detaljplan för delar av Skäret, Höganäs kommun (1284-P163)

Planen vann laga kraft 7 december 1995. Genomförandetiden har gått ut.

Området avser för naturpark, bostäder, handelsändamål, konditorisering, jordbruksändamål, hamnändamål, vattenområde.



Ortofoto över Skäret med de digitaliserade detaljplanerna markerade.

NYBYGGNADSFÖRBUD

Nybyggnadsförbud är att betrakta som en planbestämmelse och kommunen har rådighet att upphäva nybyggnadsförbudet inom planområdet.

Kommunen tolkar att nybyggnadsförbudet *Byggnadsförbud för del av Flundrap – Skäret* området (1284-P28) upphävdes år 1985 då byggnadsplanen upphävdes. Förbudet infördes då VA-nätet (vatten- och avloppsnetet) i Skäret skulle byggas ut, vilket det gjorde år 1993. Nybyggnadsförbudets syfte anses inte vara aktuellt och är inte längre ett problem på platsen.

TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

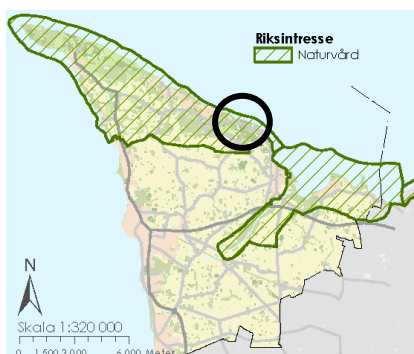
Det finns inga tomtindelningsbestämmelser inom det tänkta planområdet.

RIKSINTRESSE

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Planområdet berörs av riksintresset naturvård. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och harmonisera med omgivningen. Viktiga siktlinjer mellan land och

hav ska bevaras. Utbyggnad ska inte påtagligt skada befintliga naturvärden eller områdets karaktär. Inom planområdet föreslås ingen omfattande ny bebyggelse, därmed bedöms inte riksintresset för naturvård påverkas negativt.

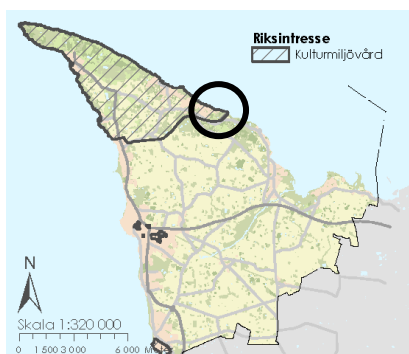


Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse naturvård.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Skäret visar upp det sena 1700-talets och 1800-talets fiskeläge med rätvinkligt gatumönster och längor strikt placerade i rad. Många byggnader är uppförda med korsvirke och är brädfodrade men tegellängor förekommer också.

Orten ska bibehålla sin småskaliga karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet. Enstaka bostadsbebyggelse kan uppföras inom de lucktomter som finns utmed vägarna inne i byn. Det finns dock risk att riksintresset kan komma att påverkas negativt vid en möjlig ny exploatering. Detta föreslås utredas vidare och bör ske med stor beaktning av kulturmiljövården i området. Avstyckningar av nya tomter inom riksintresset ska undvikas. Inom planområdet föreslås ingen omfattande ny bebyggelse, därmed bedöms inte riksintresset för kulturmiljövård påverkas negativt.

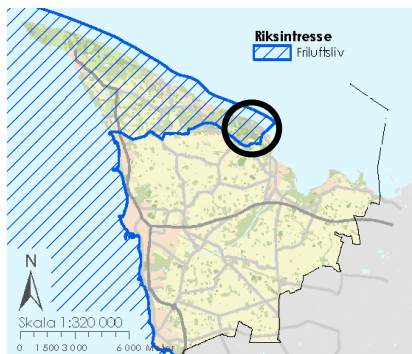


Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövård.

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Planområdet berörs av riksintresset friluftsliv. Vid uppförande av ny bebyggelse bör det ske på ett sätt som inte skadar friluftslivet. Viktiga delar av identiteten hos Höganäs kommun, som lyfts fram i översiktsplanen, är vattnet, naturen och ett aktivt friluftsliv.

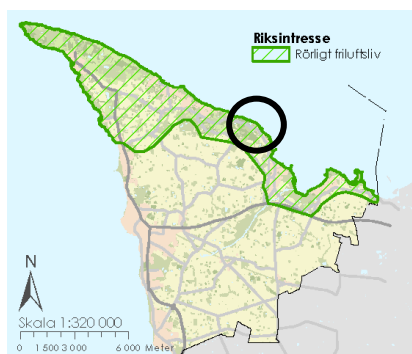
Inom planområdet föreslås ingen omfattande ny bebyggelse, därmed bedöms inte riksintresset för friluftsliv påverkas negativt.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintrasse rörligt friluftsliv.

RIKSINTRESSE RÖRLIGT FRILUFTSLIV

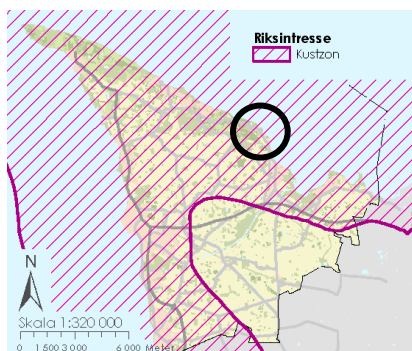
Planområdet berörs av riksintrasset för rörligt friluftsliv, Översiktsplanen lyfter fram och föreslår åtgärder som utvecklar friluftslivet inom riksintrasseområdet genom att stärka och utveckla Kullaleden och Kattegattleden, och därmed öka tillgängligheten till natur- och vattenmiljöerna. Vid förhandsbesked och lovprövning inom området ska stor hänsyn tas till friluftslivet. Inom planområdet föreslås ingen omfattande ny bebyggelse, därmed bedöms inte riksintrasset för rörligt friluftsliv påverkas negativt.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintrasse rörligt friluftsliv.

RIKSINTRESSE KUSTZON

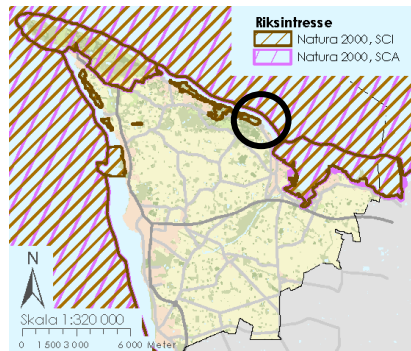
Planområdet berörs av riksintrasset kustzon. Den skånska kusten har tidigt utpekats som högexploaterad kust där stor restriktivitet ska gälla. Riksintrasset påverkas av översiktsplanen då utveckling föreslås ske i samtliga serviceorter Höganäs, Lerberget, Viken, Jonstorp och Nyhamnsläge, samt i Farhult och Arild. Inom planområdet föreslås ingen omfattande ny bebyggelse, utan endast kompletteringar av befintlig bebyggelse. Därmed bedöms inte riksintrasset för kustzon påverkas negativt.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintrasse kustzon.

RIKSINTRESSE NATURA 2000

Ingen förändrad markanvändning föreslås som kan komma att påverka riksintresset. Planområdet ligger inom Natura 2000 område, bostadshusen ligger utanför Natura 2000 området.



Karta: Planområdet i förhållande till natura 2000.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

NATURESERVAT

Delar av planområdet berörs av tre naturreservat, (1) Skäret naturreservat, (2) Nabbens naturreservat samt (3) Bölsåkra-Tranekärr naturreservat.



Karta: Den vänstra bilden visar de tre naturreservat som omger Skäret. Den högra bilden visar de delar av naturreservaten som idag ligger inom detaljplanlagt område, där detaljplan föreslås upphävas i planförslaget.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas i dagsläget inte av strandskydd enligt 7 kap 13-18§ miljöbalken (MB). Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Utöver det finns på vissa platser utökad strandskydd, som kan vara upp till 300 m från strandlinjen. Strandskyddet är upphävt för all bebyggelse i Skäret. I området runt Skäret gäller det utökade strandskyddsområdet på 300 meter från strandkanten.

När en ny detaljplan antas upphävs samtidigt gällande planer i området och då återinträder strandskyddet.

Strandskyddet har två syften:

1. Att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden.
2. Att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddsområde får inte:

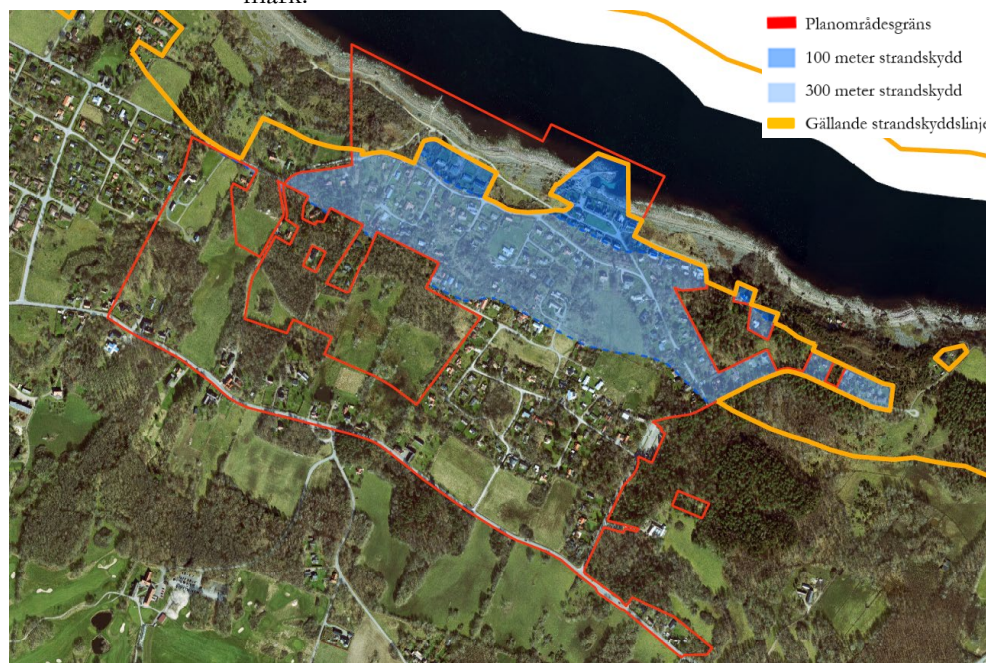
- Nya byggnader uppföras.
- Byggnader och byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar ordnas, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.
- Grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader,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

Det återinträdande strandskyddet kan upphävas i ny detaljplan om något av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § MB uppfylls och om det inte innebär att strandskyddets syften motverkas. Detta planförslag innebär att strandskyddet upphävs i hela planområdet med hänvisning till 7 kap. 18c § 1 p. MB, som säger att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att inget av strandskyddets syften äventyras om det återinträdande strandskyddet upphävs i planen. Planområdet kommer innebära en oförändrad tillgång för allmänheten och oförändrade livsvillkor för djur- och växtlivet inom det område där strandskydd återinträder. I Skårets hamn, 0-100 meter från strandkant, är avsikten med detaljplanen inte att ändra byggrätter utan att bekräfta kulturmiljön och rådande förhållande. I området mellan 100-300 meter från strandkant kommer viss justering av byggrätter att möjliggöras men detta bedöms inte påverka strandskyddets syften.

KARTA MED BUFFERTZONER OCH DAGENS STRANDSKYDDSLINJE

0 – 100 meter	Ingen förändring av byggrätter
100 – 300 meter	Mindre förändring av byggrätter men inget nytt ianspråktagande av mark.



Karta: Planområdet (röd) i förhållande till strandskydd (gul) och gräns där strandskydd kan återinträda (blå). Strandskyddet föreslås upphävas i planförslaget.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

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. Planförslaget påverkar inte gränslinjen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

OMRÅDET IDAG

Skäret är beläget i ett kustnära och storslaget landskap med höga upplevelse- och naturvärden. Området karaktäriseras av klippkust, en brant terräng tillsammans med öppna betes- och ängsmarker och med lummiga skogspartier. Inbäddat i detta landskap, som på trappavsatser i branten, ligger en småskalig bebyggelse med utsikt över Skälderviken.

Skäret är idag ett förhållandevis lågexploaterat område, vilket till stor del förklaras av dess historia som främst ett område för fritidsboende. Exploateringsgraden är markant lägre i Skäret som helhet än i exempelvis intilliggande Nabben.

OMRÅDETS HISTORIA

Den äldsta bebyggelsen i Skäret är traditionella fiskartorp från 1800-talet som är belägna nere vid hamnen. Utspritt utmed Norra Kustvägen finns kluster av små bostadslängor i traditionell stil från 1800-talet samt några instick av egnahemshus. Utmed Skäretvägen, inbäddade i skog förekommer flera små fritidshus från 1940–50-talet samt inslag av fritidshus i nyfunktionalistisk stil.

Sommaren 1877 hade delägarna i det nya fiskeläget beslutat om en mindre båthamn, de ville ha kommunens vitsord för att söka statsbidrag, vilket de fick. I december 1880 formaliserades Skäret som fiskeläge med syftet att bereda plats för nya fiskare längs Skäldervikskusten. Mellan Sofias väg och Gröndalsvägen finns en grönyta där fiskarna förr torkade sina nät. Runt bebyggelsen vid hamnen bredde vidsträckta fäladsmarker ut sig som en del av betesallmanningen Kulla Fälad som förr täckte stora delar av Kullahalvön.

I början av 1900-talet var bebyggelsen koncentrerad runt hamnen men under mitten av 1900-talet växte byn i takt med att fler små fritidshus började byggas. Så småningom utvecklades Skäret från ett agrart landskap till fritidslandskap.

Sommarstugorna i Skäret är enkla, spartanska och lantligt präglade av 1940-talets ransoneringar och cykelsemestrar. Under 2000-talet har en del av stugorna renoverats och enstaka nya byggnader uppförts i området.

LANDSKAPSBILD

Skäret består av ett varierat landskap med kust, betesmark, skogsdungar och jordbruksmark. Terrängen är brant och reser sig från havet succesivt upp till en höjd på 43,5 meter, vilket har en stor inverkan på landskapsbilden och skapar många öppna utblickar över Skälderviken.

NATURMILJÖ

Området för detaljplanen omfattas av tre naturreservat, dock föreslås detaljplan inom naturreservat upphävas. Mellan Arild och Skäret sträcker sig en längre obebyggd kuststräcka med klippor, stora stenstränder, träd- och buskbevuxen betesmarker.

De bevarandemålen för reservaten är huvudsakligen att den öppna kustheden och fäladsmarken ska restaureras, bevaras och utvecklas. Hänsyn tas till friluftsliv och landskapsestetiska värden, genom att värna om exempelvis torra- och fuktiga ängstyper och samtidigt behålla senare tids markanvändning, som planterade skogar och åkrar.

Kusten har mycket höga allmänna intressen, som natur-, kultur- och friluftsvärden samt behovet av reträttväg inåt land vid ett ändrat klimat med högre havsnivå. Rekreativa och ekologiska samband ska utvecklas inåt land och natur- och jordbrukslandskap ska stärkas och bevaras.

KLIMAT

Kuststräckan från Mölle förbi Kullaberg till Svanshall består av berg och det är följaktligen ingen erosion längs denna kuststräckning med den tidshorisont som avses i den översiktliga klimatrapport Höganäs kommun tog fram år 2013. Däremot kommer det naturligtvis att ske erosion och nedbrytning av denna kuststräcka på en geologisk tidsskala.

I det klimat-PM kommunen tagit fram angående stigande havsnivåer och erosion i Höganäs kommun bedöms området kring Arild och Skäret klara eventuella klimatförändringar relativt bra då marknivån höjer sig dramatiskt utmed kustbandet. Området kommer även att behålla sina rekreativvärden. All bebyggelse i Arild och Skäret ligger över +3,5 meter och är inte hotade av översvämning.



Bilden visar höjdkurvan +3,5 meter över havet, men intervall på 0,5 meter | höjdkurva.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDE

Jordarterna ger en överskådlig bild av markens egenskaper och jordarterna inom och i direkt anslutning till planområdet består av sandig morän uppe på höjden följt av svämsediment och postglacial sand tillsammans med klapper ner mot branten och Skälderviken. Berggrunden beskriver överskådligt markens struktur och egenskaper, berggrunden inom och runt planområdet består av gnejs och granit med diabasgångar i västöstlig riktning.

Det finns inga kända markföroreningar i eller i direkt anslutning till planområdet.

VEGETATION

Skäret är ett varierat landskap med kust, betesmark, skogsdungar och jordbruksmark.

KULTURMILJÖER

Planområdet berörs av kulturmiljövårdsprogrammet kulturmiljöwebben. Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. En förteckning av de fastigheter

och byggnader som berörs samt på vilket sätt kan utläsas i bilagan: *Inventering av kulturmiljö bevarandevärda byggnader inom planområdet.*

FORNLÄMNINGAR

Två kända platser där fornlämningar påträffats finns i form av fynd från en stenåldersboplats i närheten av Skäretvägen/Sigfridsväg samt en fornsaksamling med flintyxor och mejslar som har påträffats ut med Norra Kustvägen.

Skulle fler fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom området består endast utav bostäder och enstaka icke-störande verksamheter.

Den äldsta bebyggelsen i Skäret är traditionella fiskartorp från 1800-talet vilka är belägna vid hamnen. Längs Norra Kustvägen utspritt längs vägen ligger kluster av små bostadslängor i traditionell stil från 1800-talet samt några instick av egnahemshus. Längs med Skäretvägen, inbäddade i skog förekommer flera små fritidshus från 1940–50-talet samt inslag av fritidshus i nyfunktionalistisk stil.

Skäret är idag ett förhållandevis lågexploaterat område, vilket till stor del förklaras av dess historia som främst ett område för fritidsboende. Exploateringsgraden är markant lägre i Skäret som helhet än i exempelvis intilliggande Nabben.

Den genomsnittliga tomtytan i Skäret är bebyggd till drygt tio procent. I Nabben är motsvarande siffra 15 procent. I absoluta tal motsvarar detta ca 135 m² bebyggd area per fastighet i Skäret och ca 180 m² i Nabben, inklusive garage, uthus och övriga komplementbyggnader. Skillnaderna inom Skäret är dock stora och i vissa områden är exploateringsgraden högre än i Nabben.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Skärets närmsta förskola och grundskola f-9 ligger i Brunnby och är en fristående skola. I Nyhamnsläge och Jonstorp finns kommunal förskola och skola för f-9.

Inom planområdet finns caféverksamhet och men ingen service i form av butiker eller vård. Närmsta serviceorter är Nyhamnsläge respektive Jonstorp.

FRITID OCH LEK

Inom planområdet finns goda möjligheter till rekreation bland annat genom närheten till naturreservat, grönytor och havet. I Skäret saknas anlagda lekplatser.

GATOR OCH TRAFIK

KOLLEKTIVTRAFIK

Resan mellan Höganäs och Skäret med Skånetrafikens regionbusslinje 225 *Höganäs – Jonstorp – Ängelholm* med byte i Jonstorp till busslinje 224 *Jonstorp – Skäret – Arild*, har en sammanlagd restid på cirka 30 minuter.

Bussresan mellan Skäret och Jonstorp tar cirka 7 - 8 minuter. Barn som är i behov av skolskjuts hänvisas till ordinarie kollektivtrafik.

BILTRAFIK

Norra Kustvägen sammankopplar Jonstorp – Skäret – Arild och väg 112 binder samman Höganäs och Jonstorp, väg 111 länkar Höganäs med Helsingborg.

Utifrån Trafikverkets beräkningar ligger årsmedeldygnstrafiken på 1430 bilar/dygn längs väg 1451 mellan Arild och Jonstorp, årsmedeldygnstrafik varierar med $\pm 13\%$.

PARKERING

Parkering sker på egen fastighet och till viss del längs gata.

GATURUMMEN

Norra Kustvägen (väg 1451) binder samman Arild, Skäret och Jonstorp. Landsvägen karaktäriseras av betesmark, skog, öppna marker och gårdar ut med vägen.

Gatorna i Skäret är smala, har inga gångbanor och gaturummets avgränsas nästan uteslutande av häckar, murar och staket. En stor del av vägnätet i Skäret består av grusade vägar. I Skäret finns två vägföreningar *Skärets vägförening gemensambetsanläggning 1 (GA 1)* och *Skärets vägförening gemensambetsanläggning 2 (GA 2)* som ansvarar för skötseln av vägarna.



Bild från lantmäteriet som illustrerar Skäret GA 1.

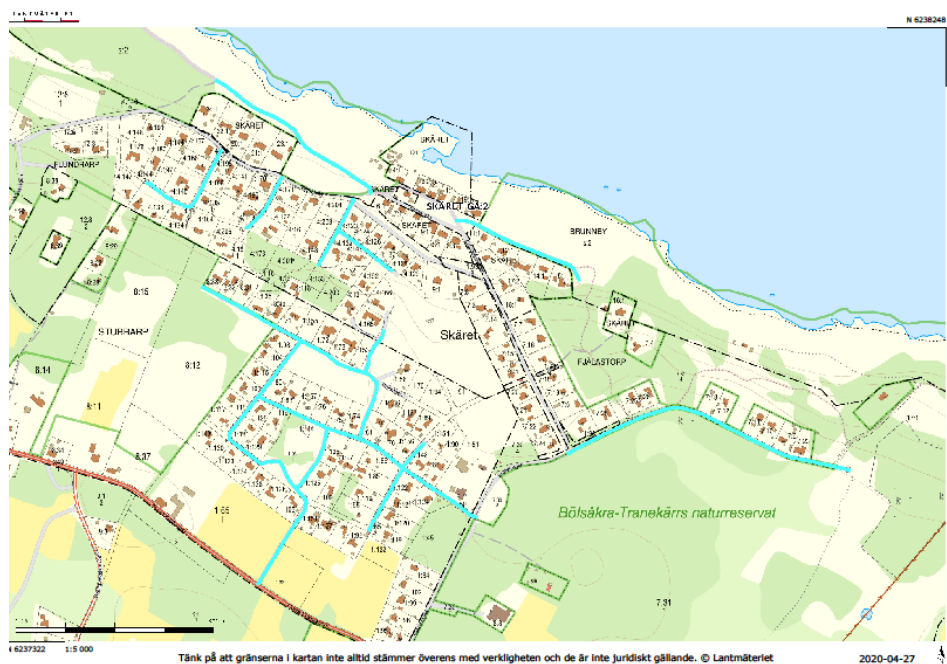


Bild från lantmäteriet som illustrerar Skäret GA 2.

TEKNISK FÖRSÖRJNING ENERGIFÖRSÖRJNING

Elnätets kapacitet kan behöva höjas om bebyggelsen i Skäret till större del övergår till permanenta bostäder.

DRICKS- OCH SPILLVATTEN (VA)

Planförslaget ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten (VA).

Idag finns det kommunalt vatten och avlopp i Skäret, de enskilda avloppen blev kommunala i mitten av 1990-talet. VA-nätet bedöms inte utgöra några hinder för åretruntbostad. Skäret har många boende under sommarmånaderna och eftersom VA-nätet fungerar då bedömer kommunen att det kommer fungera året runt också om andelen permanenta bostäder ökar.

I ett längre tidsperspektiv kan delar av VA-nätet i Skäret behövas byggas ut. I samband med att hamnområdena renoveras eller byggs om bör marknivåer kontrolleras och anpassas. Det som kan behöva ses över är dricksvattnet.

DAGVATTEN

Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnen för fastigheter tas omhand på egen tomt.

LEDNINGAR OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Det finns två tekniska anläggningar inom planområdet, nere i hamnen vid nåttorken längs Grönadalsvägen, samt längs Skäretvägen mitt emot Sunnanstigen.

VÄRME

Fjärrvärme finns inte i Skäret.

FIBER

Fibernätet i Höganäs kommun blev färdigutbyggt i september 2019, andelen som anslutit sig till fibernätet i Skäret är cirka 65%.

AVFALL

Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten och närmsta återvinningsstation finns i Brunnby.

Hanteringen av avfall sköts av NSVA (Nordvästra Skånes renhållning AB) och bygger på källsortering. Önskemål finns från avfallshanteringen att förbättra framkomligheten till kärnen, vilket bör åtgärdas av berörd vägförening.

HÄLSA, SÄKERHET**STÖRANDE VERKSAMHETER**

Det finns djurhållning inom planområdet. Ingen ny bebyggelse föreslås i närheten.

BULLER

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Mellan Arild och Rekekroken längs Norra kustvägen passerade cirka 1430 bilar per ± 13%, år 2016 enligt Trafikverkets uträkning för årsmedeldygntrafik.

Motsvarande siffra för lastbilar är 100 fordon ± 21%. Längs Norra Kustvägen är hastigheten 70km/h och i Skärets tätort är hastigheten 30 km/h. Det finns ingen undersökning som visar hur många bilar som kör till eller genom Skärets tätort.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Hela kommunens byggnader och infrastruktur kan komma att påverkas av en framtida havsnivåhöjning upp till en nivå på +3,5 meter över havet år 2200, dock kommer Skäret vara en av de orter i kommunen som påverkas minst.

RADON

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

▶ PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Huvudidén är att detaljplanen ska bekräfta gällande markanvändning samt möjliggöra ökade byggrätter där landskapet tillåter det. Detaljplanen genomförs med avsikt att säkra Skärets karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet.

Planförslaget omfattar:

- Att utöka byggrätter för utvalda fastigheter med hänsyn till landskapet.
- Att uppnå en enhetlig plansituation i Skäret, då många små planer ersätts med en stor detaljplan och därmed öka planbestämmelsernas läsbarhet.
- Att beskriva Skärets värde och karaktärer för att skydda och bevara området.
- Att rådande förhållande får gälla och gällande markanvändning bekräftas i detaljplan.
- Gränser för exempelvis fastigheter, naturreservat och detaljplaner som inte tidigare stämt överens, redigeras i planförslaget.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Inom detaljplanen finns drygt 600 byggnader, fördelat på cirka 200 fastighetsytor för bostäder.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområde berörs av planförslaget, som huvudsakligen innebär en förändring av kvartersmark. Förslaget innebär även en bekräftelse av gällande markanvändning, där planförslaget har tagit hänsyn till exempelvis Skäretvägens verkliga utformning och bekräftat den i planförslaget. I vissa fall har allmän platsmark tagits i anspråk av fastighetsägare som använder marken som kvartersmark. Planförslaget möjliggör en eventuell fastighetsreglering om markägaren önskar.

Med hänsyn till områdets karaktär och bevarande värda kvaliteter föreslås planbestämmelser för minsta tomtarea mellan 450 kvm – 5 000 kvm. Den stora spridningen bygger på planförslagets syfte att bibehålla de små fastigheterna i exempelvis hamnen och de stora fastigheterna längs Norra Kustvägen och därmed fokusera på att utöka byggrätterna för fastigheter som finns idag.

Byggrätterna i planförslaget medger mellan maximalt 90 – 125 kvm, med tillhörande komplementbyggnad 30 kvm.

Rådande förhållande får gälla, vilket innebär att alla byggnader som finns inom planförslaget blir planenliga.

Pågående markanvändning stämmer inte överens med gällande detaljplan. Tidigare detaljplanegränser och gränser för fastigheter samt naturreservat har inte stämt överens, vilket har gjort detaljplanen besvärlig att tolka. I samband med planarbetet har detaljplanens användningsgränser korrigerats så att de följer fastighetsindelningen och verkligheten i största möjliga mån.

Förändring av markens användning kommer inte synas visuellt för fastighetsägarna, de som nyttjar vägen eller de som sköter vägen.

Korrigeringen av gränser möjliggör att fastighetsägarna ska kunna använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt genom att samtliga fastigheter får ett *planenligt utgångsläge*, vilket underlättar i framtida bygglovsärenden.

ILLUSTATIONEN NEDAN BERÖRS AV ÄNDRINGEN

Landskapsbildsanalysen från år 2019 och visar de område som föreslås få utökad byggrätt samt i vilken utsträckning. Analysen bygger på att bevara den befintliga bebyggelsestrukturen samt den lokala landskapskaraktär som finns i Skäret.

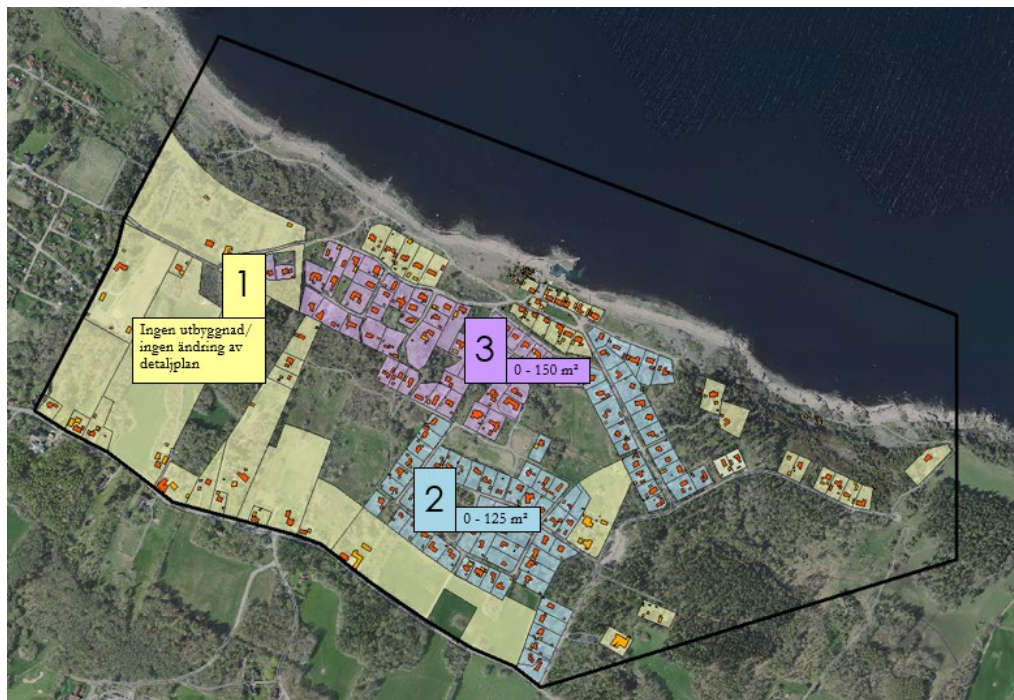


Bild: Aktuella fastigheter med föreslagen förändring enligt landskapsbildsanalysen.

BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Planförslaget omfattar endast befintlig bebyggelse. Det tillkommer inga nya byggbara tomter men prickmarken på befintliga byggrätter har justerats vilket innebär att samtliga fastigheter blir planenliga.

KOMPLEMENTBYGGNAD

Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som till exempel Attefallshus, då områdets kulturmiljövärden ska bevaras.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

25 fastigheter är utpekade i kommunens kulturmiljöwebb. För att skydda kulturmiljöbevarandevärda byggnader förekommer planbestämmelser angående rivningsförbud (r) samt varsamhet (k₁₋₁₀) för att säkra att ändringar av byggnader ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktär och tillkomsttid.

r₁ Byggnad får inte rivas

K ₁	Dörr ska bibehållas till sin utformning
K ₂	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning
K ₃	Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller byggnadshöjd och storlek ska bibehållas
K ₄	Skorsten ska bevaras och anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag
K ₅	Fasad och snickeridetaljer ska anpassas till byggnadens tillkomsttid
K ₆	Verandans placering, form och stolk ska bibehållas
K ₇	Takmaterial ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag
K ₈	Takkupornas placering, form och stolk ska inte ökas
K ₉	Trädgård är bevarandevärd och ska bevaras och anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag
K ₁₀	Hägnad är bevarandevärd och ska bevaras och anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag



CAFÉ OCH HANDEL

Cafét längs Skäretvägen får en något utökad byggrätt och ett planenligt utgångsläge med höga krav på hänsyn till omgivningen och kulturmiljön.

UTFORMNING, PLACERING OCH UTFÖRANDE

Utökade byggrätter i Skäret bedöms leda till en viss karaktärsomvandling av området, från ett område dominerat av förhållandevis lågmäld fritidsbebyggelse till ett villaområde med högre exploateringsgrad. Planförslaget bedöms inte påverka de öppna utblickarna mot havet negativt och inte heller störa byns övergripande karaktär.

Huvudbyggnader och komplementbyggnad regleras med prickmark (mark som inte får bebyggas), korsprickad mark (mark som endast få förses med komplementbyggnad) samt krav på att bygglov även för bygglovsbefriade åtgärder exempelvis Attefallshus.

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad
a₁	Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder.

a₃

Rådande förhållande får gälla, vilket innebär att alla byggnader inom kvartersmark blir planenliga. Bestämmelsen innebär att samtliga fastigheter får ett planenligt utgångsläge, vilket underlättar i framtida bygglovsärende.

d₁

Minsta tomtstorleken har anpassat till den pågående markanvändningen samt kulturmiljön. Bestämmelsen för minsta tomtstorleken varierar för att anpassas till Skärets kulturmiljö.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Ökad andel åretruntboende kan leda till en ökad påfrestning på de kommunala serviceåtagandena i området i form av barnomsorg och vård. För eventuell skolskjuts hänvisas barnen till den befintliga kollektivtrafiken.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

Tre vägsträckningar bekräftas i detaljplan. Den ena är en föreslagen förlängning av Grytvägen från Allmogevägen i norrgående riktning, den andra sträckan är mellan Knallestigen mot Allmogevägen samt den tredje vägen är Knallestigen. Sammanlagt motsvarar det att cirka 250 meter park över går till gata i detaljplanen, vilket bekräftar rådande förhållande.

GRYTVÄGEN FRÅN ALLMOGEVÄGEN I NORRGÅENDE RIKTNING

Park som föreslås ändras till väg, enligt rådande markanvändning.

KNALLESTIGEN/ CHARELS VÄG MOT ALLMOGEVÄGEN

Park som föreslås ändras till väg, enligt rådande markanvändning.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Från planområdet kan man röra sig längs Norra Kustvägen mot norr och söder där det idag inte finns separat gång- och cykelbana. Från Arild kan man via Nabbavägen ta sig till Skäret på ett trafiksäkert sätt på mindre gator.

VÄGAR

En samlad bedömning gällande grusvägarna i Skäret är att de bidrar till en del av karaktären i byn. Skäret ingår inte i det kommunövergripande uppdraget för övertagande av huvudmannaskap. Huvudmannaskap för den allmänna platsen fortsätter vara enskilt.

Norra Kustvägen är en statlig väg och ingår inte i det enskilda huvudmannaskapet.

PARKERING

Parkeringsituationen förändras inte i samband med detaljplanen. För kvartersmark ska bil- och cykelparkering fortsatt anordnas på den egna fastigheten.

RIKTLINJER FÖR GATURUMMETS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Skäretvägen kommer på sikt att få en mer lokalt betydande roll som huvudgata i området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

STÖRANDE VERKSAMHETER

Det finns djurhållning inom planområdet. Ingen förändring föreslås i detaljplanen, ingen ny bebyggelse föreslås i anslutning till djurhållning.

BULLER

Trafikbuller bedöms inte påverka planförslaget då inga nya byggrätter föreslås. Antalet fordon i Skärets tätort kommer sannolikt att öka, men inte till den grad så att det finns risk för att gränsvärdet för buller från biltrafik överskrids. Då en stor del av de sommarhus som finns i Skäret kan övergå till permanentbostäder, antas trafiken att jämnas ut och säsongvariationerna minska.

Enligt Trafikverket, *Basprognoser 2020-06-15 – Riket totalt*, beräknas den regionala biltrafikens tillväxt totalt öka med 29% mellan år 2016-2040. Vilket motsvarar en ökning från 1 430 bilar/dygn till 1 845 bilar/dygn i Skäret.

En bulleruträkning i *Buller väg II*, med siffror från Trafikverket årsmedeldygnstrafik för Norra Kustvägen, visar 57 dBA ekvivalent ljudnivå år 2016 vid fasad och en ökning till 59 dBA ekvivalent ljudnivå för prognos år 2040. Uträkningen baseras på 21 meter mellan fasad och vägmitt samt en medelhastighet på 70 km/timmen. Bullernivåerna för bebyggelsen längs Norra Kustvägen beräknas inte att överstiga värdena i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

Mät punkt 1: 21 meter mellan vägmitt och husfasad (Stubbarp 1:152)

En bulleruträkning i *Buller väg II*, med siffror från Trafikverket årsmedeldygnstrafik för relevant väg, visar 57 dBA ekvivalent ljudnivå år 2016 vid fasad och en ökning till 59 dBA ekvivalent ljudnivå för prognos år 2040. Uträkningen baseras på 21 meter mellan fasad och vägmitt samt en medelhastighet på 70 km/timmen.

Mät punkt 2: 26 meter mellan vägmitt och husfasad (Stubbarp 1:95)

En bulleruträkning i *Buller väg II*, med siffror från Trafikverket årsmedeldygnstrafik för relevant väg, visar 56 dBA ekvivalent ljudnivå år 2016 vid fasad och en ökning till 58 dBA

ekvivalent ljudnivå för prognos år 2040. Uträkningen baseras på 26 meter mellan fasad och vägmitt samt en medelhastighet på 70 km/timmen.

Mätpunkt 3: 118 meter mellan vägmitt och husfasad (Stubbarp 1:126)

En bulleruträkning i *Buller väg II*, med siffror från Trafikverket årsmedeldygnstrafik för relevant väg, visar 50 dBA ekvivalent ljudnivå år 2016 vid fasad och en ökning till 51 dBA ekvivalent ljudnivå för prognos år 2040. Uträkningen baseras på 118 meter mellan fasad och vägmitt samt en medelhastighet på 70 km/timmen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VÄRME

Höganäs energi är nätägare till elnät, planområdet ansluts till elnätet via Bölsåkra backe. Det kan uppstå behov av att bygga ut elnätet om antalet permanentboende ökar väsentligt.

DRICKS- OCH SPILLVATTEN

Bebyggelsen i Skäret är anslutet till det befintliga ledningsnätet. Det kan uppstå behov av att bygga ut dricksvattenledningar om antalet permanentboende ökar väsentligt. Planområdet ansluts till dricks- och spillvatten via en sträckning väster om planområdet vidare till ledningar längs Norra kustvägen. Spillvatten från de två östra tomterna inom planområdet leds med tryckavlopp till en brunn i den västra delen av området, därifrån vidare med självfall. Spillvatten från bebyggelsen i planområdets västra del leds med självfall. På detta sätt undviks förläggning av ledningar i Bölsåkra backe, med de ingrepp i berg som detta skulle medföra.

Idag är det kommunalt vatten och avlopp (VA) i Skäret, de enskilda avloppen blev kommunala i mitten av 1990-talet. VA-nätet kommer antagligen inte utgöra några hinder för åretruntbostad. Skäret har många boende under sommarmånaderna och eftersom VA-nätet fungerar då bedömer kommunen att det kommer fungera året runt, också när andelen permanenta bostäder blir fler. Det som eventuellt behöver ses över är kapaciteten för dricksvattnet.

DAGVATTEN

Dagvatten omhändertas i huvudsak inom planområdet med lokal infiltration. De utökade bygggrätterna bedöms marginellt påverka mängden dagvatten. Den hårdgjorda ytan förväntas inte öka nämnvärt med föreslagen plan.

AVFALLSHANTERING

Kommunens sedvanliga regler för hantering av avfall följs.

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

För att ta reda på om en detaljplan ska genomgå en strategisk miljöbedömning ska det göras en undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Om det bedöms att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas. Då ska kommunen samråda om omfattningen och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning (avgränsningsråd) i enlighet med 6 kap. 9 § MB. Om bedömningen är att genomförandet av en detaljplan *inte* medför betydande miljöpåverkan ska kommunen samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser eller andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet i enlighet med 6 kap. 6 § MB.

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

Motivering:

- Inte strider mot några nationella, regionala eller lokala mål.
- Är förenlig med översiktsplanens intentioner.
- Fastställer befintliga förhållanden och skyddar den kulturhistoriska miljön.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxid och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt 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.

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

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, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, dock är ekvivalentnivån vid fasad i stället 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 gällande miljö kvalitetsnormer för buller inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande, förslaget berör befintliga hus.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Dagvattnet från aktuellt planområde avleds naturligt till recipienten i Skälderviken. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassas vattenförekomsten i förvaltningscykel 3 att ha *god ekologisk status*.

NATIONELLA MILJÖMÅL

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

Detaljplanen bedöms inte antas innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL ska därför inte tas fram. Motiveringen är att planändringen *inte står i konflikt med några nationella, regionala och lokala mål eller planer, utan planen medverkar till en god bebyggd miljö samt säkerar kulturhistoriska värden.*

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

NATURVÅRDSPLAN

Finns i angränsande områden men bedöms inte påverkas

NATIONELL BEVARANDEPLAN ODLINGSLANDSKAP

Förslaget berör inte odlingslandskapet även om Skäret ligger inom bevarandeplanen.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken och detta innebär att all planering av ny bebyggelse måste ske med stor försiktighet så att de natur- och kulturvärdena som finns inom kustzonen värnas. Då planområdet inte möjliggör för fler byggrätter utan endast en utökning av befintliga byggrätter bedöms inte riksintresset påverkas.

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Förtätning med utökad byggrätt kan påverka det gröna helhetsintrycket. Riksintresset för naturvården kan påverkas negativt av detta.

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Utökade byggrätter inom kvartersmark påverkar inte tillgängligheten för friluftsliv.

RIKSINTRESSE RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Utökade byggrätter inom kvartersmark påverkar inte tillgängligheten för rörligt friluftsliv.

RIKSINTRESSE KUSTZON

Förtätning med utökad byggrätt och byggnation sker inom tätortens gränser.

NATURA 2000

Där planområdet gränsar till Natura 2000 ges ingen utökad byggrätt.

LANDSKAPSBILD

En del av planområdet ligger i ett flackt jordbrukslandskap som karaktäriseras av öppet landskap i form av åkrar, betesmarker och jordbrukssamhälle. En annan del av planområdet gränsar mot kusten vars karaktär består av ett brant och dramatiskt landskap med stora nivåskillnader där berg i dagen möter Skälderviken.

Planförslaget innebär utökade byggrätter, vilket kan komma att påverka landskapsbilden. Därför har endast delområde 1 och 2 bedömts vara lämpliga för omvandlingen, då landskapet där inte är lika känsligt för denna typ av utveckling.

Ny exploatering inom planområdet bedöms kunna få viss negativ inverkan på landskapsbilden, då den småskaliga karaktären bedöms unik för kommunen.

PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLET BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN

En ökad andel permanentbostäder kommer att bidra till ökad trafik, men påverkan på miljömålet bedöms vara marginell.

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänt i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger minst 4,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLET GOD BEBYGGD MILJÖ

Planförslaget medverkar till uppfyllelsen *god bebyggd miljö*, då planförslaget innebär en god användning av befintlig bebyggelse och infrastruktur i tätorten. Planförslaget är därmed förenligt med kommunens Översiktsplan.

NATURRESERVAT

Där området gränsar till naturreservat ges ingen utökad byggrätt.

GRÖNSTRUKTUREN

Förtätning kan till viss del påverka grönstrukturen, det vill säga den gröna helheten.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte bidra till några negativa sociala konsekvenser.

TRANSPORTER

Utökad bygggrätt kan ge fler året-runt-boende i Skäret.

SERVICE

Service saknas i Skäret, närmsta matbutik ligger i Jonstorp. Caféverksamhet finns vid Flickorna Lundgren.

FÖRSKOLA/SKOLA

Saknas i området dock kan behovet öka med fler året-runt-boende.

FRITIDSAKTIVETER

Saknas om vi bortser från uteaktiviteter. Ishall finns i Jonstorp.

REKREATION

Möjligheterna för rekreation anses vara goda och anses inte förändras.

ANNAN GRÖN NÄRMILJÖ ÄN REKREATION

Möjligheterna för annan grön närmiljö än rekreation anses vara goda.

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planförslaget bedöms bidra positivt till kommunens bostadspolitiska mål om ett ökat antal bostäder i kommunen.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planförslaget syftar bland annat till att bidra till att undvika en igenväxning av området.

Fler permanenta boende i Skäret är positivt för byns karaktär under vinterhalvåret. Då sommargästerna i stället blir permanenta invånare, bidrar det till att ett mer dynamiskt och levande samhälle skapas året runt. Planförslaget innebär att tydliga kopplingar till ortens historia förstärks genom att värdefull kulturmiljö säkras i detaljplanen.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Det finns goda möjligheter till rekreation och annan grön miljö vilket bidrar till folkhälsa och ger en god möjlighet för fritidssysselsättning.

GATOR OCH TRAFIK**TRANSPORT**

Planförslaget bedöms inte bidra med ökade utsläpp i samband med transport eller uppvärmning för boende, lokaler med mera. Detta trots en viss ökning av året-runt boende.

TEKNISKA KONSEKVENSER**AVFALLSHANTERING**

Marginell ökning väntas med fler året-runt-boende.

VATTEN

Marginell förändring i infiltration, avrinning eller dränering av dagvatten med utökade bygggrätter. Kommunen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för recipienten inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Vad gäller vägarna inom planområdet är kommunens bedömning är att det inte utlöses någon ersättningsskyldighet enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom det egentligen inte sker någon ändrad markanvändning, varken för de som använder vägen eller från fastighetsägarnas och väghållarens sida. Planen ändras så att fastighetsägarna ska kunna använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt. Det är dock en fråga för lantmäteriet att göra bedömningen i varje enskild fastighetsbildning.

När Lantmäteriet bestämmer ersättningen så görs det utifrån gällande lagstiftning. Berörd lagstiftning är bland annat fastighetsbildningslagen (FBL) (1970:988), expropriationslagen (ExL) (1972:719) och anläggningslagen (AL) (1973:1149). I tabellen nedan redovisas värderingssituationerna som kan uppstå inom planområdet.

Användning tillträdande fastighet	Användning frånträdande fastighet	Lagrum bestämmande av ersättning	Ersättning betalas av	Ersättning går till
Allmän plats (enskilt huvudmannaskap)	Kvartersmark	FBL, ExL, AL	Berörd samfällighet	Berörd fastighetsägare
Kvartersmark	Allmän plats (enskilt huvudmannaskap)	FBL	Berörd fastighetsägare	Berörd samfällighet

Tabellen visar vilka ekonomiska konsekvenser som uppstår vid planens genomförande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Vid enskilt huvudmannaskap ska huvudmannen lösa in marken om fastighetsägaren begär det (14 kap. 15 § PBL).

Detaljplanen innebär att vissa fastigheter kommer omfattas av bestämmelserna allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap samt kvartersmark. Huvudregeln är att en fastighet som både har allmän platsmark och kvartersmark är planstridig, varför bygglov inte kan beviljas. Denna huvudregel gäller endast när huvudmannskapet för allmän platsmark är kommunalt. Det finns dock en undantagsregel som säger att när huvudmannskapet är enskilt så utgör det inget hinder för att bygglov ska kunna beviljas. Ur bygglovssynpunkt är det inget hinder att fastigheterna har bestämmelserna allmän platsmark och kvartersmark förutsatt att huvudmannskapet är enskilt.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättningen är att detaljplanerna ska antas sommaren 2023.

PLANPROCESSEN

Samråd	kvartal 3 år 2022
Granskning	kvartal 1 år 2023
Antagande	kvartal 2 år 2023
Laga Kraft (tidigast)	kvartal 3 år 2023

GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. I den här typen av plan kan genomförandetiden anses något oväsentlig. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

Detaljplanen består av kvartersmark, allmänplatsmark och vattenområde. Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande.

ANLÄGGNING

Allmänt VA-nät
El och fiber
Tele
Kvartersmark
Allmänplats mark

GENOMFÖRANDE DRIFT

Höganäs kommun
Höganäs Energi
ex. TeliaSonera
Berörda markägare
Skärets vägförening 1 och Skärets vägförening 2

Markägaren bekostar själv alla anläggningsarbeten nödvändiga för genomförande av detaljplanen. Exploatören ska kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution, det gäller enskilt huvudmannaskap för anläggning av allmänplats.

AVTAL

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun. I samband med planläggningen har ett planavtal upprättats mellan exploateringsavdelningen och planavdelningen som redovisar detaljplanens genomförande.

KVALITETSPROGRAM

Landskapsbildanalys och metodutveckling samt inventering av kulturmiljö bevarandevärda byggnader inom planområdet har tagits fram i samband med planförslaget.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSILDNING

Fastighetsbildning krävs inte för genomförandet av detaljplanen. På grund av förändring av allmän platsmark till kvartersmark så möjliggör viss fastighetsreglering för de som vill.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR**KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN**

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommuns kommunledningskontor genom planavtal.

Kostnader förknippade med att tillskapa rätt för servitut, gemensamhetsanläggning eller annan nyttjanderätt på annans mark regleras i respektive exploaterings- och marköverlåtelseavtal.

KOSTNADER FÖR MARKÄGARE

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Respektive fastighetsägare ansvarar för att bekosta eventuella fastighetsbildningarna som avses genomföras inom detaljplanen.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Avstyckning, fastighetsreglering och bildande av eventuell ny fastighet bekostas av respektive fastighetsägare.

KOSTNADER FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Höganäs kommun bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa.

KOSTNADER FÖR SKÖTSEL AV ALLMÄN PLATS

Skärets vägförening 1 och Skärets vägförening 2 får en ökad kostnad på grund av de cirka 250 meter gata som tillkommer i detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**INLÖSEN OCH ERSÄTTNINGSSKYLDIGHET**

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

ERSÄTTNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900), PBL

Vid varsamhetsbestämmelser (**k**) finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön i Skäret har byggnaderna som är med i kulturmiljöwebben skyddats med rivningsförbud (**r**).

Rivningsförbud

r Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Syftet med varsamhetskraven samt rivningsförbudet (**r1**) är att säkerställa bevarandet av byggnaden och kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren [14 kap. 12 § PBL], blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser [14 kap. 10 § PBL] och rivningsförbud [14 kap. 7 § PBL jämförd med 9 kap. 34 § PBL]. Avgörande för frågan om arrendatorn har rätt till ersättning är inte vilken utformning kraven har i detaljplanen utan om kraven förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt PBL.

Enligt PBL ska ersättning utgå om skyddsbestämmelserna medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försväras* [14 kap. 10 § andra stycket PBL]. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd arrendator om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* [14 kap. 7 § andra stycket PBL] i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för arrendator att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft [15 kap. 5 § första stycket PBL].

Kommunen har undersökt de ersättningsrättsliga konsekvenserna för berörda fastigheter i Skåret vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, eftersom kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av varsamhetskraven och rivningsförbud inte uppnås.

Fastigheterna förutsätts acceptera rivningsförbud på befintlig byggnad inom planområdet utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av detaljplanen.

Redigerade gränser för väg

Över tid har vissa vägar hamnat på kvartersmark i stället för på allmän platsmark. I detta arbete görs en redigering efter befintliga förhållanden såväl till sträckning som till ianspråktagen yta för vägen. Därför utlöses inte någon ersättningsskyldighet enligt plan- och bygglagen (2010§:900) eftersom det egentligen inte sker någon ändrad markanvändning, varken för de som använder vägen eller från fastighetsägarnas och väghållarens sida. Planen ändras så att fastighetsägarna ska kunna använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt.

Redigerade gränser för park och natur

Över tid har park- och naturområdet hamnat på kvartersmark i stället för på allmän platsmark. I detta arbete görs en redigering efter befintliga förhållanden såväl till sträckning som till ianspråktagen yta för park och natur. Därför utlöses inte någon ersättningsskyldighet enligt plan- och bygglagen (2010§:900) eftersom det egentligen inte sker någon ändrad markanvändning, varken för de som använder parken eller från fastighetsägarnas eller de som sköter skötseln för parken och naturområdet. Planen ändras så att fastighetsägarna ska kunna använda parken eller naturområdet på ett ändamålsenligt sätt.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Inga nya anläggningar behöver byggas.