

KS/2019/904



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SKÄRET,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Karta: Visar ungefärligt planområde i Skäret.



**HÖGANÄS
KOMMUN**



GRANSKNINGSHANDLING, 2023-04-13



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, daterad 12 maj 2022
Grundkarta, daterad 17 april 2023
Fastighetsförteckning, daterad 17 april 2023

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
Gunilla Sandebert, planchef

▶ INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av 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.

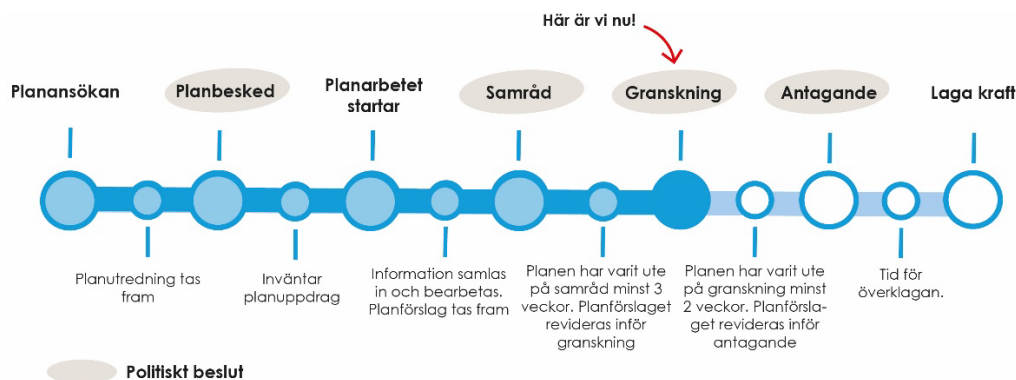
Innan planarbetet påbörjades beslutades att genomföra en landskapsbildsanalys i syfte att utreda var och i vilken omfattning byggrätterna kan utökas med hänsyn till områdets karaktär, vilken stod klar hösten 2019.

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

Förslaget inkluderar plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan.

PLANPROCESSEN

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



Schematisk bild över vart planen befinner sig i planprocessen.

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. Samråd pågick 20 juni – 31 augusti 2022.

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.

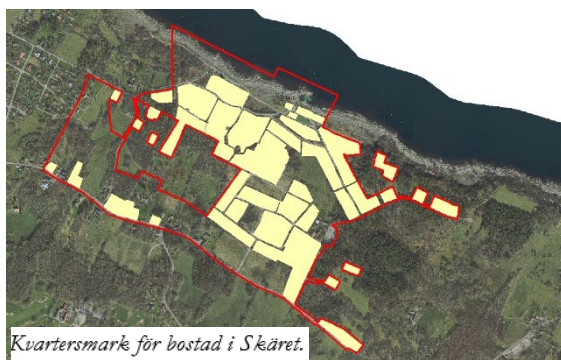


Bild: Ortofoto med aktuellt planområde markerat.

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.

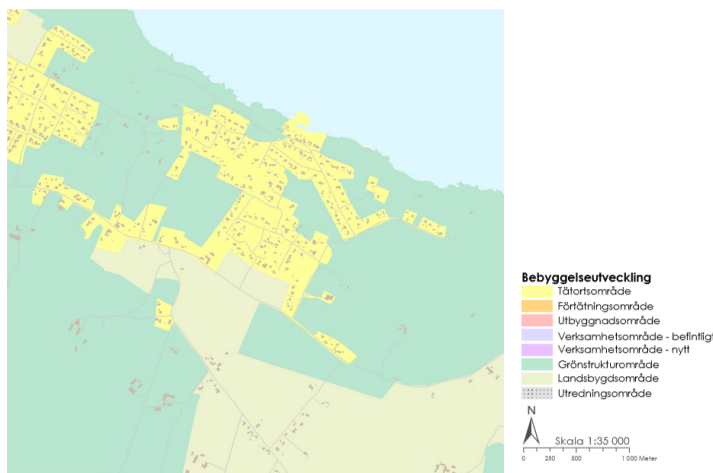
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplanen för Höganäs kommun, ÖP 2035, antogs 6 december 2019. 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 inte 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 17 maj 2018 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 bygglovsärende.

NATURVÅRDSPLANEN

Naturvårdsplanen för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2017 § 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 skyddad 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 de tre orter som kommer klara sig bäst då de ligger högt, även om delar av dessa orter kommer att 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 naturpark, bostäder, handel och hamnändamål, konditoriservering, 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)

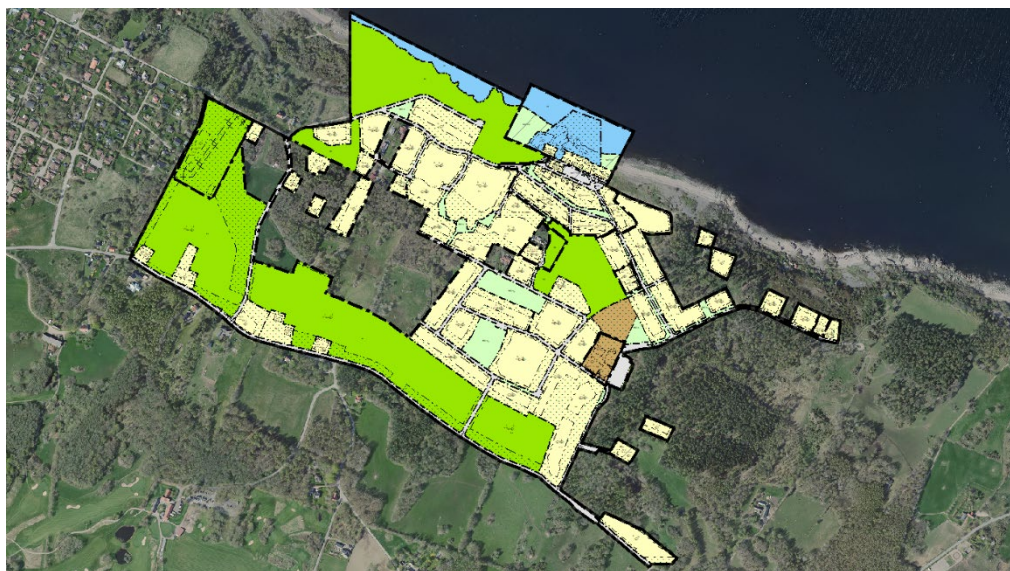
Planen vann laga kraft 23 februari 1995. Genomförandetiden har gått ut.

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 naturpark, bostäder, handelsändamål, konditorisertering, 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, utbyggnaden utfördes 1993 där med anses nybyggnadsförbudets syfte inte längre vara aktuellt. Då VA-nätet inte längre är ett problem på platsen, föreslås nybyggnadsförbudet upphävas.

TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns inga tomtindelningsbestämmelser inom det tänkta planområdet.

RIKSINTRESSE

Skäret ligger inom riksintresset för *naturvård, kulturmiljövård, friluftsliv och rörligt friluftsliv, kustzon* och delvis inom natura 2000 område.

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

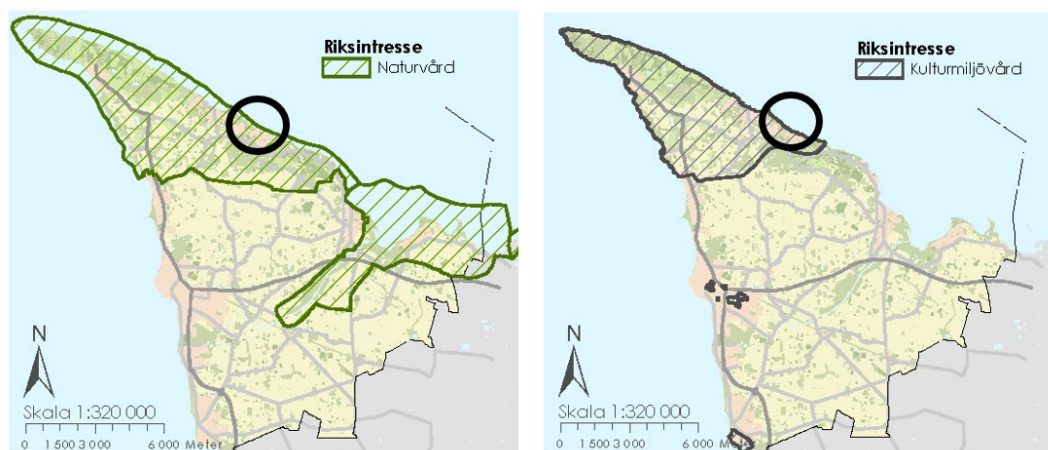
Planområdet berörs av riksintresset naturvård. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och harmonisera med omgivningen. Viktiga siktlinjer mellan land och hav ska bevaras. Utbyggnad ska inte påtagligt skada befintliga naturvärden eller områdets karaktär. Inom planområdet föreslås ingen omfattande ny bebyggelse, därmed bedöms inte riksintresset för naturvård påverkas negativt.

Aktuell detaljplan tillåter en utökning av befintliga byggrätter i området med genomsnitt 10% per fastighet, vilket inte bedöms påverka områdets naturvärden märkbart. Det innebär en utökning på cirka 15-20 kvm per (genomsnittlig) fastighet. Överslagsräkningen är gjord på kvartersmark för bostad, de obebbyggda byggrätterna är inte med i uträkningen. I plankartan säkras storleken på fastigheterna så att avstyckning ej kan ske, vilket gör att man behåller det gröna helhetsintrycket av Skäret. Även kringliggande naturmark och reservat säkras (genom upphävande av detaljplan) i plankartan, så att Skärets omgivning fortsättningsvis behåller sin gröna karaktär.

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. Förutsättningen för denna detaljplan är att byn ska bibehålla sin småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla karaktär samt sin nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet. Inom planområdet föreslås inga nya byggrätter, därmed bedöms inte riksintresset för kulturmiljövård påverkas negativt.

Enstaka bostadsbebyggelse kan uppföras inom de lucktomter som finns i gällande detaljplaner. Ny exploatering inom de befintliga byggrätterna samt inom de i planförslaget utökade byggrätterna ska ske med stor beaktning av kulturmiljövårderna i området, vilket regleras i bygglovsskedet. Utformningsbestämmelser är skapade utifrån områdesbestämmelserna i kulturmiljöwebben. Avstyckningar av nya tomter inom riksintresset är inte önskvärt, vilket säkras med en bestämmelse om fastighetsstorlekar i plankartan. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Skäret säkras också med varsamhetsbestämmelser och i vissa fall rivningsförbud i plankartan.



Riksintresse för naturvård och kulturmiljövård.

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

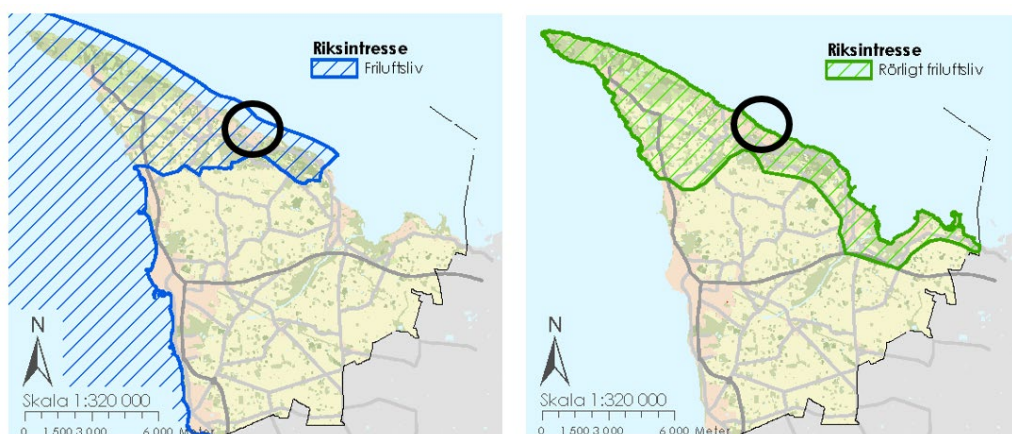
Planområdet berörs av riksintresset friluftsliv. Vid uppförande av ny bebyggelse bör det ske på ett sätt som inte skadar friluftslivet. Viktiga delar av identiteten hos Höganäs kommun, som lyfts fram i översiktsplanen, är vattnet, naturen och ett aktivt friluftsliv. Inom planområdet föreslås ingen ny bebyggelse eller ingrepp inom allmän platsmark, därmed bedöms inte riksintresset för friluftsliv påverkas negativt.

Den utökning av befintliga byggrätter som föreslås i detaljplanen sker inom privata fastigheter och på ianspråktagen mark och kan därmed inte anses utgöra nya hinder för friluftslivet. I plankartan säkras storleken på fastigheterna så att avstyckning ej kan ske, vilket gör att man behåller det gröna helhetsintrycket av Skäret. Kringliggande naturmark och reservat säkras (genom upphävande av detaljplan) i plankartan, så att Skärets omgivningar fortsättningsvis behåller sin gröna karaktär och förblir tillgängliga för friluftslivet. Inga stigar eller vandringsleder föreslås flyttas eller byggas igen och inga anläggningar som har negativ visuell inverkan (exempelvis master eller vindkraftverk) tillåts i denna detaljplan. Ingen allmän platsmark påverkas och inga nya tomter föreslås i denna detaljplan.

RIKSINTRESSE RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv, Översiktsplanen lyfter fram och föreslår åtgärder som utvecklar friluftslivet inom riksintresseområdet 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 inga nya byggrätter, därmed bedöms inte riksintresset för rörligt friluftsliv påverkas negativt. Den utökning av befintliga byggrätter som föreslås i detaljplanen sker inom privata fastigheter och på ianspråktagen mark och kan därmed inte anses utgöra nya hinder för friluftslivet.

Kringliggande naturmark och reservat säkras, genom upphävande av gällande detaljplan, så att Skärets omgivningar fortsättningsvis behåller sin gröna karaktär och förblir tillgängliga för friluftslivet. Inga stigar eller vandringsleder föreslås flyttas eller byggas igen. En användningsyta för odling och djurhållning tillkommer i detaljplanen för del av fastigheten Stubbarp 1:51.



Riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för högexploaterad kust. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och

tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressen.

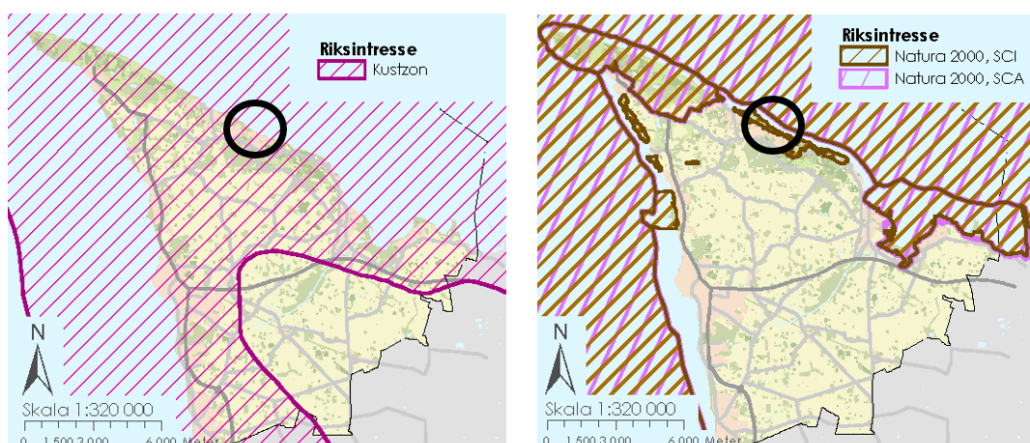
Det finns en undantagsregel i 4 kap 1 §, andra stycket i Miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna (...) utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.” Aktuellt planförslag bedöms omfattas av undantagsbestämmelsen eftersom det handlar om utveckling av en befintlig tätort och inte bidrar till några nya byggrätter.

RIKSINTRESSE NATURA 2000

Inom planområdet ligger ett Natura 2000-område, Skäldervikens östra klippkust, utpekat enligt habitatdirektivet om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter och beskrivs så här: Natura 2000-området Skäldervikens östra klippkust utgörs av en brant, stenig kust med klippor, klappersten, torra enefälader samt öppna betesmarker på tidigare odlingsmark. Området utgör ett mycket representativt kustlandskap av forntida typ som en gång var vanligt förekommande i regionen. Området är mycket populärt för rekreatiönsändamål. Välbevarade gravar från bronsåldern är fortfarande synliga i landskapet.

Ingrepp som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillstånd av länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 27-29 § miljöbalken. Detta gäller oavsett om ingreppet sker inom eller utanför ett Natura 2000-område, vilket ger ett starkt skydd till det område som här innefattas i detaljplanen för att upphävas, enligt rasteringen i plankartan.

Natura 2000-området samt naturreservat inkluderas inom planområdet för att upphävas, enligt rasteringen i plankartan. Inom föreslagen detaljplan kommer därmed inga Natura 2000-områden vara inkluderade. Inom fastigheterna närmast värdefulla naturområden kommer befintlig bebyggelse att bekräftas, ett fåtal byggrätter justeras och får en begränsad och restriktivt ändrad byggrätt. Ingen förändrad markanvändning föreslås som bedöms påverka Natura 2000-området negativt.



Riksintresse för kustzon och Natura 200 område.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

NATURESERVAT

Delar av planområdet berörs av tre naturreservat, (1) Skärets naturreservat, (2) Nabbens naturreservat samt (3) Bölsåkra-Tranekärns naturreservat. Delar av naturreservaten inkluderas i det aktuella planområdet. Detta gör kommunen för att kunna upphäva dessa delar av gällande planer, och de upphävda delarna kommer därefter att skyddas av respektive reservats föreskrifter samt som Natura 2000-område.

Den föreslagna detaljplanen bedöms vara förenlig med reservatens syften, föreskrifter och skötselplaner och inga föreslagna åtgärder bedöms riskera några värden inom naturreservaten. Inom fastigheterna närmst värdefulla naturområden kommer befintlig bebyggelse att bekräftas, ett fåtal byggrätter justeras och får en begränsad och restriktiv ändrad byggrätt.



Karta: Den vänstra bilden visar de tre naturreservat som omger Skäret. Den högra bilden visar de delar av naturreservaten som idag ligger inom detaljplanelagt 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 strandområdena.
2. Att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddsområde får inte:

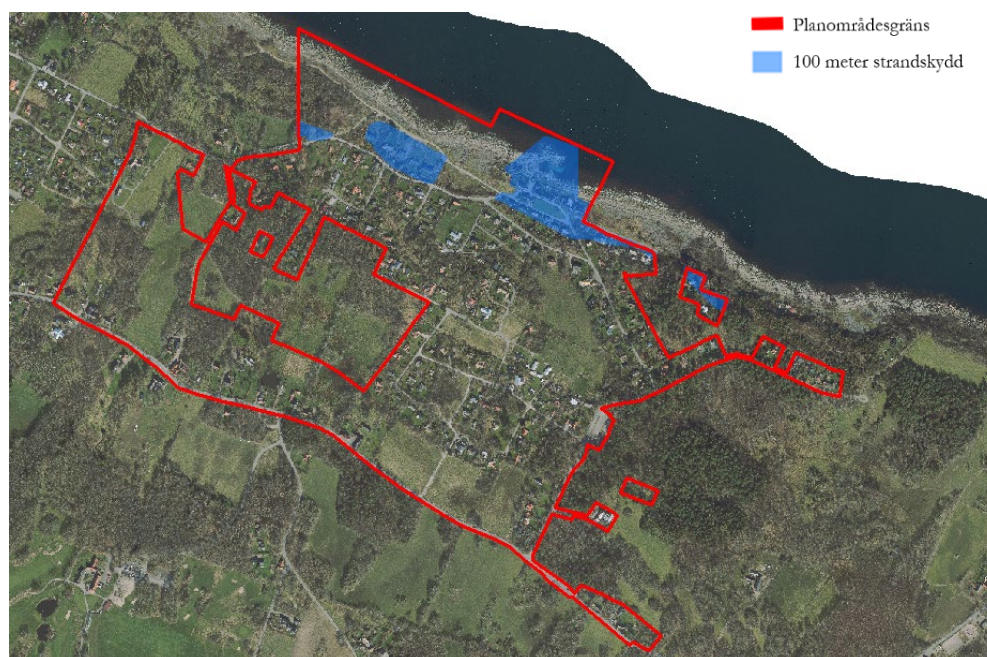
- Nya byggnader uppföras.
- Byggnader och byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar ordnas, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.
- Grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, 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. 18 c § 1 p. MB, som säger att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Kan även upphävas enligt punkt 3 *"behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området"* eller punkt 5 *"behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området"* (för till exempel frilufts- och kulturhistoriska intressen).

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



Karta: Planområdet (röd) i förhållande till gräns där strandskyddet återinträder (blå), strandskyddet inom den blå ytan 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 har 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.

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.

Rödlistade arter har inte inventerats i området, eftersom planen till största del innefattar kvartersmark. På övriga ytor föreslås ingen exploatering eller förändring och de delar som är naturreservat föreslås upphävas från gällande detaljplan för att istället skyddas av respektive föreskrifter. Om fridlysta arter förekommer inom planområdet och kan skadas av en åtgärd inom planen så är åtgärden förbjuden utan artskyddsdispens.

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.



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

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

BIOTOPER

De biotoper som finns i området utgörs främst av stengården, odlingsrösen och åkerholmar. Ingen förändring av dessa ytor föreslås och de är indirekt skyddade genom att det krävs dispens för eventuella åtgärder och marken säkerställs i detaljplanen genom bestämmelserna PARK, NATUR och ODLING.

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 Skåretvägen/Sigfridsväg samt en fornsaksamling med flintyxor och mejslar som har påträffats utmed Norra Kustvägen.

Om 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 av bostäder och enstaka icke-störande verksamheter.

Den äldsta bebyggelsen i Skåret 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 Skåretvägen, inbäddade i skog förekommer flera små fritidshus från 1940–50-talet samt inslag av fritidshus i nyfunktionalistisk stil.

Skåret 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 Skåret som helhet än i exempelvis intilliggande Nabben.

Den genomsnittliga tomtytan i Skåret 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 Skåret och ca 180 m² i Nabben, inklusive garage, uthus och övriga komplementbyggnader. Skillnaderna inom Skåret är dock stora och i vissa områden är exploateringsgraden högre än i Nabben.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Skårets 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 Skåret 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.

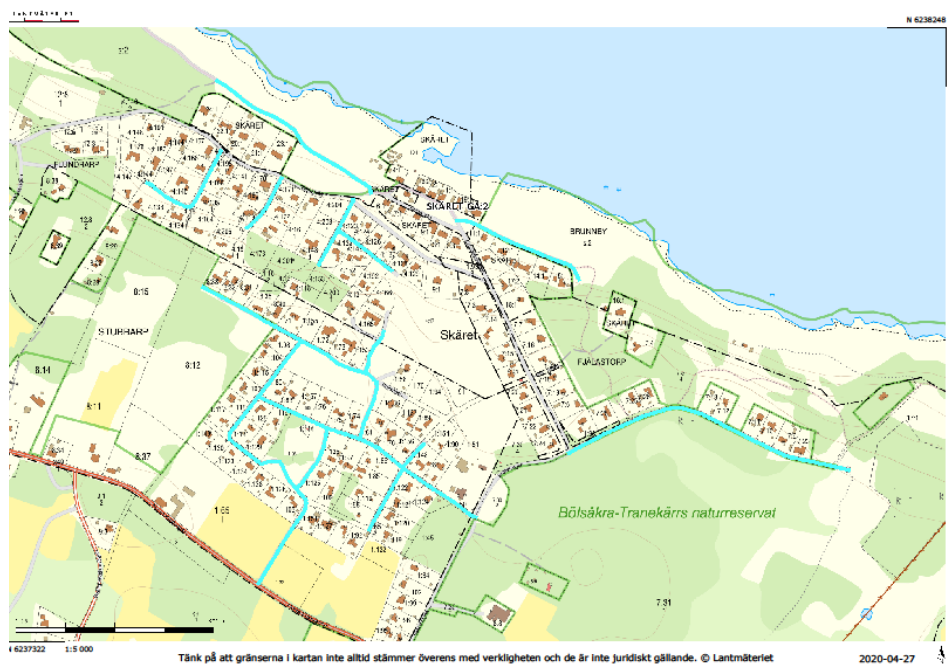


Bild från lantmäteriet som illustrerar Skäret GA 2.

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

Det finns inget verksamhetsområde för dagvatten i Skäret, terrängen lutar naturligt ner mot havet, vilket gör att behovet av ett verksamhetsområde inte finns. Dagvattnen för fastigheter tas omhand på egen tomt.

LEDNINGAR

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Det finns fem tekniska anläggningar inom planområdet.

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 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 planområdet 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 bevarandevärda 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 huvudbyggnader med en största tillåtna byggandsarea på mellan 90 – 150 kvm och en begränsad största tillåtna byggandsarea per fastighet på 120-180 kvm. Vid den totala byggnadsarean som tillåts byggas inom varje fastighet ingår en huvudbyggnad och en eller flera komplementbyggnader. Antalet komplementbyggnader begränsas inte i detaljplanen.

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.

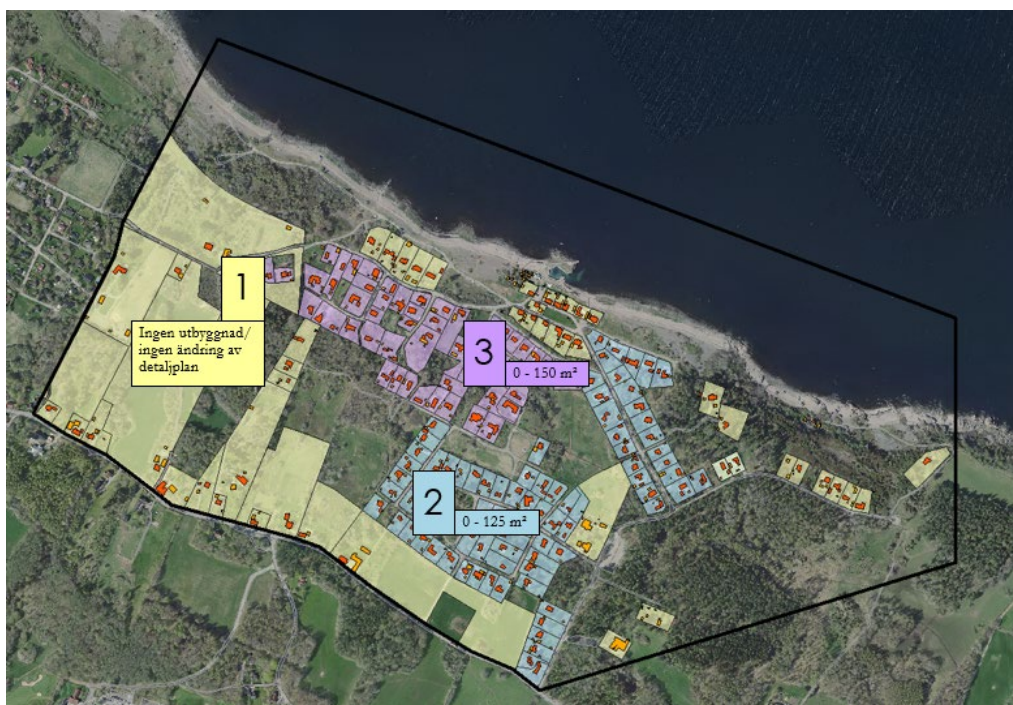


Bild: Aktuella fastigheter med föreslagen förändring enligt landskapsbildsanalysen.

BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Planförslaget omfattar endast befintlig bebyggelse. Det tillkommer inga nya byggbara tomter. De befintliga byggrätter inom planområdet justeras genom att prickmarken redigeras efter rådande förhållande 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 kulturmiljö bevarandevärda 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 tillkomstid.

Bodarna i hamnen säkras med varsamhetsbestämmelser k₁₁ gällande karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmateriell och taklutning.

Rivningsförbudr₁ Byggnad får inte rivas.**Varsamhet**

- k₁ Dörr ska bibehållas till sin utformning.
- k₂ Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
- k₃ Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller byggnadshöjd och storlek ska bibehållas.
- k₄ Skorsten ska bevaras och anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.
- k₅ Fasad och snickeridetaljer ska anpassas till byggnadens tillkomsttid.
- k₆ Verandans placering, form och stolec ska bibehållas.
- k₇ Takmaterial ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.
- k₈ Takkupornas placering, form och stolec får inte öka.
- k₉ Trädgård är bevarandevärd och ska bevaras och anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.
- k₁₀ Hägnad är bevarandevärd och ska bevaras och anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.
- k₁₁ Bodar ska anpassas till befintliga bodar avseende volym, formspråk, färgsättning och placering. För vägledning avseende kulturmiljön se planbeskrivningen (PBL 4 kap 16 § punkt 2).

Plankartans teckenförklaring över planbestämmelse för rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

CAFÉ OCH HANDEL

Cafét längs Skäretvägen får en något utökad byggrätt och ett planenligt utgångsläge med höga krav på hänsyn till omgivningen och kulturmiljön. Byggrätten regleras från 475 kvm i största tillåtna byggnadsarea till 650 kvm totalt, en bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek läggs till i plankartan på 5 000 kvm. Detta för att bekräfta befintlig bebyggelse på totalt cirka 600 kvm och reglera möjligheten till avstyckning med avsikt att värna om kulturmiljön på platsen.

HAMNEN

Planförslaget bekräftar befintliga bodar genom justering av prickmark (andel mark som inte får bebyggas) samt största tillåtna byggnadsarea per bod och per användningsområde.




Bodarna i hamnen säkras med varsamhetsbestämmelser gällande karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmaterial och taklutning. Bodar ska anpassas till befintliga bodar avseende volym, formspråk, färgsättning och placering. Plats för båtupplägning bekräftas i detaljplanen och justeras marginellt.

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.

Huvudbyggnad 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 bygglovbefriade åtgärder exempelvis Attefallshus.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**Begränsning av markens utnyttjande**

-  Marken får inte förses med byggnad.
-  Marken får endast förses med komplementbyggnad.
-  Mark avsedd för båtupplägning.

Plankartans teckenförklaring över begränsning av markens utnyttjande.

Nedanstående egenskapsbestämmelser är de

a₁

Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder

a₂

Befintliga avvikelser vid planens upprättande den 12 maj 2022, ska inte påverka framtida bygglovsprövning om ansökan i övrigt överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Rådande förhållande får gälla.

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.

f₁

Endast friliggande enbostadshus.

f₂

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsens karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmaterial och taklutning. Viktigt för upplevelsen av området är också vegetationen på tomterna. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får ej byggas ihop. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden i skala och utformning.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Ökad andel åretruntboende kan leda till en ökad påfrestning på kommunala serviceåtagande i området i form av barnomsorg och vård. Vid behov av 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 innebär det att cirka 250 meter park övergår 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. Detaljplanen bekräftar rådande förhållande och markanvändning.

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 säsongsvariationerna 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.

Mät punkt 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.

Befintlig bebyggelse bekräftas i detaljplanen och skyddsavstånd på minst 12 meter mellan vägmitt och byggrätt upprättas.

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 med 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 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 byggrätterna bedöms marginellt påverka mängden dagvatten. Den hårdgjorda ytan förväntas inte öka nämnvärt med föreslagen plan.

Det finns inget verksamhetsområde för dagvatten i Skäret, terrängen lutar naturligt ner mot havet, vilket gör att behovet av ett verksamhetsområde inte finns. Kommunen har inget verksamhetsområde för dagvatten, det har inte funnits något skäl till det, det är och förblir stora naturtomter och vattnet tas om hand. Stora åkrar och ytor som sväljer undan vattnet, i detaljplanen säkras grönytor vilket säkrar dagvattnet även framöver. Om kommunen skulle ha ett dagvattennät hade det behövts rening i form av dammar, vilket inte anses aktuellt. Det är kommunen ansvar men vi har inga problem med dagvatten.

I Skäret gäller lokalt omhändertagande av vatten (LOD) vilket innebär att dagvattnet renas naturligt. Det finns inga dagvattendammar i Skäret. Kommunen anser att det finns en effektiv rening i LOD systemet, det finns inga problem med dagvattnet i Skäret eller i direkt anslutning till planområdet.

Planförslaget ger bättre förutsättningar för dagvattenhantering jämfört med befintlig detaljplan. Ytterligare utredning anses inte nödvändig.

AVFALLSHANtering

Kommunens sedvanliga regler för hantering av avfall följs.

LEDNINGAR

Underjordiska ledningar bekräftas i detaljplan med planbestämmelsen u-område.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Det finns fem tekniska anläggningar inom planområdet. Tre av dem har inte tidigare varit utsatta i detaljplan och bekräftas därför i föreslagen detaljplan. Området i direkt

anslutning till anläggningarna utökas något i förmån för tillgänglighet och underhållsarbete. Anläggningarna består av fyra kommunala anläggningar och en privat pumpstation.

En anläggning är placerad i hamnen i anslutning till Grönadalsvägen, en annan utmed parken vid Allmogevägen, samt tre anläggningar längs med Skäretvägen.

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:

- Strider inte 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 gälla 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.

RIKSINTRESSE FÖR HÖGEXPLOATERAD KUSTZON

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 mindre utökning av befintliga byggrätter bedöms inte riksintresset påverkas. I plankartan säkras de natur- och kulturvärden som finns inom Skäret, och får ett bättre skydd än tidigare.

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Förtätning med utökad byggrätt kan påverka det gröna helhetsintrycket. Riksintresset för naturvården kan påverkas negativt av detta. I plankartan säkras storleken på fastigheterna så att avstyckning ej kan ske, vilket gör att man behåller det gröna helhetsintrycket av Skäret. Även kringliggande naturmark och reservat säkras (genom upphävande av detaljplan) i plankartan, så att Skärets omgivningars fortsättningsvis förblir gröna och tillgängliga.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD

Förutsättningen för denna detaljplan är att orten ska bibehålla sin småskaliga, gröna karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet. Inom planområdet föreslås inga nya byggrätter och de utökade byggrätterna inom kvartersmark bedöms inte påverka kulturmiljön negativt. Den föreslagna detaljplanen innebär att många av de befintliga byggrätterna blir något utökade, men inga nya byggrätter och inga nya byggbara tomter tillkommer. Konsekvenserna bedöms bli mycket små, då byggnads- och fastighetsstrukturen bibehålls.

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Skäret säkras också med varsamhetsbestämmelser och i vissa fall rivningsförbud i plankartan, vilket ger positiva konsekvenser för befintlig kulturmiljö.

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Den utökning av byggrätter inom befintlig kvartersmark som föreslås i planen bedöms inte påverka tillgängligheten för friluftsliv. Eftersom inga nya byggbara tomter föreslås och fastigheternas storlek nu föreslås regleras, för att förhindra ytterligare avstyckningar, så bedöms konsekvenserna inte påverka helheten för Skäret negativt ur ett friluftsperspektiv.

RIKSINTRESSE RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Utökade byggrätter inom kvartersmark bedöms inte påverka tillgängligheten för rörligt friluftsliv negativt. Den utökning av befintliga byggrätter som föreslås i detaljplanen sker inom privata fastigheter och på ianspråktagen mark och kan därmed inte anses utgöra nya hinder för friluftslivet. Kringliggande naturmark och reservat säkras, genom upphävande av gällande detaljplan, så att Skärets omgivningars fortsättningsvis behåller sin gröna karaktär och förblir tillgängliga för friluftslivet.

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Aktuellt planförslag bedöms omfattas av undantagsbestämmelsen I Miljöbalken, eftersom det handlar om utveckling i form av förtätning med utökad byggrätt och byggnation sker inom tätortens gränser. Konsekvenserna för riksintresset bedöms inte vara negativa.

NATURA 2000

Ingrepp som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillstånd av länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 27-29 § miljöbalken. Detta gäller oavsett om ingreppet sker inom eller utanför ett Natura 2000-område, vilket ger ett starkt skydd till det område som här innefattas i detaljplanen för att upphävas, enligt rasteringen i plankartan. Där planområdet gränsar till Natura 2000 ges ingen utökad byggrätt. Ingen förändrad markanvändning föreslås som bedöms påverka Natura 2000-området negativt.

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

Utökade byggrätter kan ge fler åretruntboende i Skäret, och därmed kan antalet transporter stiga något.

SERVICE

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

FÖRSKOLA/SKOLA

Skola och förskola saknas i området dock kan behovet öka med fler åretruntboende.

FRITIDSAKTIVETER

Saknas om vi bortser från uteaktiviteter. Ishall och andra ordnade idrottsaktiviteter finns i Jonstorp och Höganäs.

REKREATION

Möjligheterna för rekreation anses vara goda och bedöms 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 byggrätter. Kommunen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för recipienten inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Vad gäller vägarna inom planområdet är kommunens bedömning 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 att 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 huvudmannaskapet för allmän platsmark är kommunalt. Det finns dock en undantagsregel som säger att när huvudmannaskapet 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 huvudmannaskapet 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 detaljplanen ska antas sommaren 2023.

PLANPROCESSEN

Samråd	kvartal 3 år 2022
Granskning	kvartal 2 år 2023
Antagande	kvartal 3 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 tyckas 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

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

ANLÄGGNING

Allmänt VA-nät
El och fiber
Tele
Kvartersmark
Allmän platsmark

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.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

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 möjliggörs 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 fastighetsbildningar 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-anlutningar 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 försvåras* [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 Skäret 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.