

KS/2022/330



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR

DEL AV LERBERGET 49:707 M.FL , I ÖSTRA LERBERGET

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Bild: Planområdet

2023-10-19



**HÖGANÄS
KOMMUN**



BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen uppdrog den 10 maj 2022. § 104 åt planavdelningen att i enlighet med kommunens översiktsplan genomföra detaljplaneläggning fastigheten del av Lerberget 49:707 m.fl (Östra Lerberget)

Uppdraget omfattar planläggning för småhus, och säkerställande av allmän platsmark i form av park, natur och gator.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för småhusbebyggelse och tillhörande infrastruktur. Planen syftar också till att planlägga för park och/eller natur.

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för Östra Lerberget har handlagts enligt standardförfarande men kommer fortsättningsvis övergå till utökat förfarande efter synpunkt från Länsstyrelsen. Planen antas av kommunfullmäktige.

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes den 5 april till den 26 april 2023. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 13 april mellan klockan 17 – 19 2023. Sammanlagt deltog 28 personer och tre tjänstemän (Liridon Tetaj, planarkitekt, ansvarig handläggare, Bashir Chikho exploateringsingenjör och Emma Lindman planarkitekt) från kommunen.

Vid mötet redogjordes planprocessen och planförslaget presenterades. Frågor och synpunkter under samrådsmötet handlade bland annat om:

- Frågor kring om Äsperödsvägen kommer breddas.
- Frågor kring buller, om det kommer behövas bullerskyddande åtgärder.
- Går det att få in mer träd? Tanke om att ha träd längs med cykelbana.
- Det upplevs tätbebyggd bland bostäderna i förslaget.
- Hur blir det med siktlinjer mot landskapet? Hur ser man på att landskapsbilden förändras med nybyggnationen?
- Oro för grundvattensänkning.
- Behöver det inte vara ett visst avstånd mellan bostäderna som i resterande Lerberget?
- Grusvägen i öst behöver breddas.



INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 20 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

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

MYNDIGHETER

SKANOVA (2023-03-30) har inget att erinra.

NORDION ENERGI (2023-04-03) har inget att erinra.

TRAFIKVERKET (2023-04-12)

Kommunen har genomfört en trafikutredning. Prästavägen är en väg som är relativt högtrafikerad, smal samt går nära befintlig bebyggelse. Kommunen antar att det är en liten trafikmängd som väljer Prästavägen och att denna alstring inte kommer påverka vägen eller korsningen på ett negativt sätt. Trafikverket vill dock tydliggöra att åtgärder på det statliga nätet till följd av kommunal exploatering ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. I övrigt framgår att planområdet inte kommer att ge en negativ påverkan på det statliga vägnätet.

Trafikverket vill påtala att en gång- och cykelväg längs med väg 111 inte finns med i de regionala ekonomiska planerna, men den är en rekommenderad åtgärd av Trafikverket. Kommunen får föra en dialog med region Skåne för möjligheten att föra in objektet i nästa regionala plan.

***Kommentar:** Kommunen noterar Trafikverkets synpunkter, men tolkar att det inte finns några konkreta synpunkter på själva planförslaget att ta hänsyn till.*

LANTMÄTERIET (2023-04-21)

Stora arealer allmän plats i förhållande till kvartersmarkens behov

Inom planområdet är det mycket stora områden som är avsatta som allmän plats NATUR. Omfattningen av allmän plats förefaller överdimensionerad än till vad som kan uppfattas som funktionell skötselyta för kvartersmarkens behov av allmänna platser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Dessa redovisas under rubriken fastighetsindelningsbestämmelser. Då fastighetsindelningsbestämmelser är planbestämmelser vilket saknas i planen avråder Lantmäteriet att använda Fastighetsindelningsbestämmelser som rubrik då detta kan skapa otydlighet i framtiden samt mot tredje part.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges bland annat att allmän plats ska upplåtas utan ersättning. Det framgår dock inte följande när det kommer till exploateringsavtalets innehåll:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Delar av planen som bör förbättras

Ange genomförande tiden i antal år istället

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Grundkarta

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar dels inom planområdet så som Lerberget 49:707. Dessutom saknas fastighetsbeteckningar utanför planområdet.

Kommentar:

Anledningen till att naturområdet hamnar med i detaljplanen är för att bekräfta och säkerställa dess användning både för de bostäder som tillkommer i den här detaljplanen och för de befintliga bostäderna.

Ser man till omgivningen omfattas redan delar av naturområdet av detaljplaner. I detta skede vill kommunen säkerställa den kvarvarande delen. I och med detta uppfylls även intentionerna enligt kommunens översiktsplan, som pekar ut detta område som "grönstruktursområde"

Kommunen noterar och instämmer i att fastighetsindelningsbestämmelser kan skapa otydligheter, särskilt om de inte finns några sådana bestämmelser i detaljplanen. Rubriken kommer att tas bort.

Handlingarna har nu uppdateras och omfattar en karta på det område som Derome Hus AB ska upplåta till kommunen, samt de område kommunen överlåter till Derome Hus AB. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen som redogör för kostnader, vem som ska utföra vad osv.

Kommunen noterar kommentaren angående genomförande tiden. Inför nästa skede kommer genomförande tiden att ändras och anges i antal år. Inför nästa skede kommer kommunen vara noggrannare med att redovisa fastighetsbeteckningarna i grundkartan.

SJÖFARTSVERKET (2023-04-18) har inget att erinra.

LÄNSSTYRELSEN (2023-04-25)

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

Länsstyrelsen bedömde i granskningsyttrande för Översiktsplan 2035 (2018-12-05), att frågan om huruvida riksintresse kustzon tillgodoses, kan komma att kvarstå vid kommande planläggning och prövningar.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Länsstyrelsen kan inte utläsa motiv och kriterier för kommunens bedömning om att planförslaget utgör tätortsutveckling i den betydelse som avses i 4 kap. 1 § andra stycket MB. Enligt prop. 1985/86:3 omfattar denna utveckling förändringar av bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till normal befolkningsutveckling, förändringar i bostadsstandarden, grönområden, service, sysselsättning etc.

Om kommunen inte kan visa att undantagsregeln kan tillämpas behöver kommunen visa att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet. I en sådan redovisning behöver bedömningar även göras i ett större sammanhang och utgå från de värden som finns i inom kustzonen och på vad som är en lämplig utveckling inom kustzonen i sin helhet, samt beakta kumulativa effekter. Länsstyrelsen påminner om att det är de samlade värdena som utgör riksintresset.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att utredning av eventuella markföroreningar ska göras. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Brukningsvärd jordbruksmark (2 kap. PBL och 3 kap. 4 § MB)

Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark få tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Planhandlingarna bör innehålla ett vidare resonemang kring detta.

Vatten

Med hänsyn till att grundvattennivåerna är höga och inte fullständigt utredda bör kommunen överväga att inte tillåta källare.

Det framgår inte av bedömningen av påverkan på recipienten hur stor andel av planområdet som kommer att hårdgöras. För att inte förutsättningarna ska ändras i förhållande till de bedömningar kommunen gjort är det lämpligt med en reglering på plankartan avseende hårdgjord yta. Tillämpliga bestämmelser: 9 kap 12§ ”Det krävs marklov, om kommunen har bestämt det i detaljplanen för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet” samt 4 kap 15§ pkt 3. Dessa bestämmelser kan också kombineras med 4 kap 10§.

Information om biotopskydd

I planhandlingarna anges att två biotopskyddade poppelalléer finns inom planområdet. Marken där träden står planläggs som Kvarteretsmark. Åtgärder som kan skada alléträd, så som avverkning eller grävning i rotzonen, är förbjudna utan dispens från biotopskyddet. Ny bebyggelse ska anpassas efter skyddade biotoper, vilket innebär att byggnader och andra anläggningar ska anläggas på ett sådant avstånd att konflikt inte riskerar att uppstå på sikt genom ex. skuggning eller rotinträngning. Även markkompaktering inom rotzonen, ex. från materialupplag och körning med motorfordon under byggtiden, kan skada träden. Utbredningen av ett trädets rötter kan uppskattas genom att multiplicera trädets stamdiameter med 15.

Länsstyrelsen ser att nuvarande utformning av plankartan innebär att träden riskerar att skadas vid ett plangenomförande. Alléerna bör förses med skyddsbestämmelse i plankartan. Det bör framgå av planhandlingarna om planen kan innebära negativ påverkan på alléerna, samt om dispens från biotopskyddet krävs för att genomföra planen.

En detaljplan ska så långt som möjligt utformas för att bibehålla samt undvika skada på skyddade biotoper. Om dispens är en förutsättning för att kunna genomföra en plan, bör dispens sökas tidigt i planprocessen. Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Möjligheten att lämna dispens ska tillämpas restriktivt, och endast då lämpliga alternativ saknas.

Skyddsvärda arter

Inom den mark som planläggs som NATUR har den rödlistade arten sexfläckig bastardsvärmare tidigare noterats. Länsstyrelsen efterfrågar att kommunen tar ställning till om rödlistade eller fridlysta arter kan påverkas av ett plangenomförande.

Planförfarande

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att förslaget är förenligt med översiktsplanen då det strider mot Länsstyrelsens granskningsyttrande. Länsstyrelsen ger därför kommunen rådet att hantera planen med ett utökat förfarande där det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen, och komplettera planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse kustzon och markföreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Enligt kommunens skolstrukturplan (2022) kommer Lerbergsskolan ha ett avvikande elevunderlag fram till 2035. Samtidigt är Lerberget utpekad som en viktigt tätort (serviceort) i kommunens översiktsplan med en prognostiserad befolkningsökning. Kommunen bedömer således att det finns fog för undantagsregeln enligt 4 kap. 1§ andra stycket MB. Resonemanget har arbetats in i planbeskrivningen.

Utredningen är genomförd och bilden av föreningar i området är mycket tydligare nu. Behov för avhjälpande åtgärder vid specifikt en del av planområdet är ett faktum. I planbeskrivningen finns en tydlig beskrivning av läget samt hur de avhjälpande åtgärderna ska genomföras. För att säkerställa åtgärderna kommer bygglov att villkoras på den östra delen av planområdet.

Ett resonemang kring jordbruksmarken har arbetats in i planbeskrivningen.

Enligt "PM VA" som ligger till grund för hur dagvattnet hanteras i detaljplanen framgår att avrinningskapacitet på 1,5 l/ha enligt Höganäs dagvattenpolicy för nyexploatering ger det 9,6 l/s. Med en klimatkoefficient på 1,3 på regnintensiteten samt en genomsnittlig avrinningskoefficient på 0,5 ger ytan för exploateringen ett behov av fördröjning av 2200 m³ vid 25 års regn med 12 timmars varaktighet samt 2200 m³ vid 100 års regn med 60 minuter. Ytan räcker till mer än detta. Enligt "PM VA" skulle ytan kunna hantera ett 100 års regn med 12 timmar varaktighet. Kommunen bedömer således att bestämmelser som reglerar hårdgöringsgraden inte är nödvändigt i området då kapaciteten på magasinet är väl tilltaget.

Popplarna ligger i områdets sydvästra del intill befintlig förskola samt ytterligare några popplar cirka 100 meter norrut. Länsstyrelsen har avslagit kommunens ansökan om dispens med ärendenummer 409000-2022. Kommunen kommer att överklaga detta beslut till mark- och miljödomstolen. Efter beslutet om avslag har kommunen låtit utföra en inventering av träden för att bedöma värden, ålder, skador och risker av en konsult. Med utredningen till grund bedömer kommunen att träden i det sydvästra hörnet utgör en risk både mot förskolan, men också planområdet oavsett användning av marken. Träden är cirka 60 år och bedöms att de kommer brytas sönder uppifrån inom skäligen tid.

Rapporten i artportalen är gjord av Richard Åkesson kommunekolog, fyndet är påträffat inom befintligt naturområde som bekräftas i planen med planbetäckning NATUR. Bebyggelsen söder om är inget som påverkar förekomsten.

Planprocessen för detaljplanen kommer att övergå till utökat förfarande.

REGION SKÅNE (2023-04-26)

Planförslaget möjliggör ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsbebyggelse. Skånes jordbruksmark är en begränsad resurs som det är viktigt att hushålla med. När jordbruksmark måste tas i anspråk är det därför viktigt att detta sker med en effektiv markanvändning. Med utgångspunkt från ovanstående vill Region Skåne vill uppmuntra Höganäs kommun att i den fortsatta planerings och genomförandeprocessen verka för att utbyggnaden sker så effektivt som möjligt samt på ett sätt som bidrar till att uppnå kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Region Skåne vill lyfta fram det som positivt Höganäs kommun planlägger bostadsbebyggelse med god tillgång till natur- och parkområden samt väl utbyggda gång- och cykelkopplingar. Det går i linje med *Regionplan för Skåne 2022-2040* som betonar betydelsen av att planera hälsofrämjande och gröna miljöer som stimulerar till fysisk aktivitet och bidrar till att minska negativ påverkan på människors hälsa.

Kommentar:

Ett resonemang har arbetats in varför exploateringen inom planområdet sker på jordbruksmark.

INTERNT

STADSMILJÖAVDELNINGEN (2023-03-15)

- Ett medeldjup om 1 meter inom parkområdet för dagvattenfördröjning verkar inte rimligt.
- Naturområdet i planens östra del behöver förtydligas i bestämmelse med text som avser överskottsmassor till en höjd av 3 meter.
- Utfartsförbud mot Äsperödsvägen saknas.
- Prickmark saknas mot allmänplatsmark särskilt vid hörn där risken för sämre sikt föreligger.
- Utfartsförbud behövs vid vissa kvarters hörn och korsningar.
- Samlingsplats för brevlådor ka behövas för några platser.
- Parkyta i sydväst ska kompletteras med bestämmelse för allé
- Transformatorstationen flyttas till parkytan i sydöst vid korsningen Brännansbyaväg., Äsperödsvägen.
- Parkområdet i öster, en eller ett par tomter bör tas bort mot lokalgatan då denna utformning gör att parken upplevs privat och blir mer otrygg med dålig insyn.

Kommentar:

HÖGANÄS ENERGI (2023-04-18)

Vi kan förse området med fiber och erbjuda alla kunder en anslutning till det öppna stadsnätet som vi erbjuder alla kunder i kommunen.

Gällande uppvärmning så skriver ni att direktverkande el är det som dominerar i Östra Lerberget. Är det detta ni förordar i dagens energi och effektkris?

Hade gärna sett att ni skriver något annat om uppvärmningen och föreslår/kräver något annat än direktverkande el.

Kommentar:

I planbeskrivningen förekommer en beskrivning av nuläget gällande uppvärmningssystem i Lerberget. Denna typ av uppvärmning som dominerar i Lerberget idag är inget kommunen förespråkar.

NSR (2023-04-20)

- NSR anser att en trafikutredning behöver göras. Äsperödsvägen används redan idag som en genomfartsväg. Med det nya planområdet är risken stor att belastningen på denna väg kommer öka ytterligare och NSR är osäkra på om vägens utformning kommer klara det ökade trycket.

- NSR är positiva till att det är genomfartsgator i området så renhållningsbilarna kan köra runt och inte behöver backa.
- Det är viktigt att det finns gott om plats på tomten för avfallsbehållarna. NSR tittar just nu på vilket insamlingssystem det ska vara i Höganäs framöver med anledning av nya förpackningsförordningen (2022:1274)
- Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.
- NSR vill även poängtera vikten av hållbart byggande för att minska klimatpåverkan.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Höganäs kommun.

***Kommentar:** En trafikutredning har gjorts som del av utredningsarbetet med detaljplanen. I utredningen framgår det att trafikallsträngen från det nya området inte kommer vara så omfattande för att påverka den befintliga infrastrukturen i Lerberget. Vad gäller Åsperödsvägen så kommer den inte att förbli som den är, utan tanken är att den ska breddas enligt kommunalstandard.*

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2023-04-25) har inget att erinra.

UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN (2023-04-26)

Förslaget innebär att ett nytt bostadsområde byggs i Östra Lerberget. Området gränsar till de kommunala förskolorna Solgläntan och Klöverängen. Det planeras för cirka 100 småhus vilket är 40 fler än vad som ingår i underlaget i befolkningsprognosen 2022-2035. Lerbergsskolan kommer enligt skolstrukturplanen 2022, ha ett vikande elevunderlag fram till 2035. Antalet barn i förskoleålder prognostiseras att vara på samma nivå som idag fram till 2035. Utbildningsförvaltningen anser att förskolorna och skolan kan utifrån den nuvarande kapaciteten erbjuda plats till de inflyttade familjernas barn och unga vilket också inkluderar de 40 hus som tillkommit i planen. Det råder dock en osäkerhet kring hur flyttkedjor påverkar antalet boende i området och detta behöver därför följas över tid.

Kommentar:

Plankontoret känner till prognosen och det avvikande elevunderlag fram till 2035. Ett tillskott av bostäder anses säkerställa tillräckligt med elevunderlag för skolans kvarvarande även i framtiden.

SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

SAKÄGARE 1 (2023-04-13)

Sidan 33 – Konsekvenser på infrastruktur: ”Bedömningen är att trafiken inte kommer öka i mängder som medför betydande olägenheter för de som bor i Östra Lerberget i nuläget, etc.” Som boende precis i gränsen till planområdet tror jag inte på den bedömningen. Redan idag är det betydande olägenhet av trafiken i T-korsningen vid Tröskvägen. Detta

då trafiken inte enbart utgörs av boende i området utan även av personer som lämnar och hämtar barn på förskolorna. Ytterligare ökning av biltrafiken kommer medföra betydande påverkan, enligt min bedömning.

Jag tror även att belastningen på korsningen Äsperödsvägen-Prästavägen kommer öka betydligt. Redan idag är den korsningen högt belastad vissa tider på dygnet och det kan ibland vara svårt att komma ut på Prästavägen från Äsperödsvägen. Dessutom förekommer jordbruksmaskiner i området som ytterligare begränsar framkomligheten i perioder. Jag bedömer att någon form av åtgärd behöver vidtas vad gäller den korsningen.

Övriga synpunkter

Gamla Lerbergets hamn och badbrygga är redan idag överbelastad sommartid. Detta då upptagningsområdet sträcker sig från Viken, över hela Lerberget och åtminstone fram till Lerbergets camping. Jag anser att det inte är rimligt att befintlig badbrygga och pir ska bära hur många besökare som helst. I takt med att Lerberget utvecklas med mer bostadsbebyggelse hade det varit rimligt att se till att det finns ytterligare möjligheter till bad från brygga. Exempelvis genom att anlägga en badbrygga vid Lerbergets camping.

I övrigt ser jag positivt på att strukturen med småhusbebyggelse i form av fristående villkor samt par- och kedjehus i max två våningar bibehålls då det faller väl in i övrig bebyggelsestruktur i området.

***Kommentar:** Inom ramen för detaljplanen har två utredningar tagits fram som berör trafiksituationen. Den trafik som alstras på grund av det planerade området håller sig under de riktlinjer som lagen anger. Den befintliga infrastrukturen är tillräcklig även efter områdets utbyggnad. Bullernivåerna ligger lägre under de gällande riktlinjerna.*

Utredningen visar att 10% av trafiken från det nya område kommer att välja åka ut mot Prästavägen. Detta är marginellt och påverkar inte Trafikverkets infrastruktur. Av denna anledning samt att korsningen inte ligger inom detaljplanen bedömer plankontoret att det inte är nödvändigt att vidta några åtgärder i nuläget.

Frågan om överbelastning på vissa platser i Lerberget är inget vi kan styra i detaljplan, och dessutom ligger det utanför planområdet. Du får gärna vända dig till kommunens Stadsmiljöavdelning för att diskutera dessa frågor.

SAKÄGARE 2 (2023-04-24)

Detaljplanen behöver kompletteras med en plan för vad som ska hända med Äsperödsvägen. I nuläget visar man bara i detaljplanens geografiska omfattning, min åsikt är att komplettering behöver ske med vad som händer när man kommer öster om området. Vägen är redan idag nedsatt och för smal för ökad trafik. Breddning behöver ske öster om Brännans byaväg bort till Prästavägen. Annars blir det som redan idag är en flaskhals, försvärande. Nu är jag långt ifrån en expert på hur denna typen av ärenden ska skötas, men min personliga åsikt är att vägen behöver åtgärdas (alt. ha en detaljerad plan för åtgärd), först därefter kan detaljplanen godkännas.

På samrådsmötet nämndes att man ska genomföra en sänkning av grundvattennivån för att kunna etablera byggnation på nuvarande åkermark. För oss som har hus närmst detaljplanen på Hemmansvägen är min fråga om man tagit i beaktning vad som händer

med marken vid oss vid en sänkning av grundvattnet. Vi är väldigt medvetna om att under våra massor finns det gott om tånglera, som behöver vara ”blött” för att inte komprimeras ihop till 10 procent av nuvarande volym. Finns det mätningar gjorda som visar på att våra tomter klarar sig undan komplikationer?

Trafikal beräkning: När genomfördes detta? Enligt informationen jag fått gjordes den i början av 2021, i pandemi-tider där många arbetade hemma. Om den genomfördes i denna tid borde man göra om uppskattningen/beräkningen, om den inte gjordes i pandemi-tid kan man bortse från denna kommentar.

Kommentar:

Utredningen visar att 10% av trafiken från det nya område kommer välja att köra ut mot Prästavägen. Detta är marginellt och påverkar inte Trafikverkets infrastruktur. Av denna anledning samt att korsningen inte ligger inom detaljplanen bedömer plankontoret att det inte är nödvändigt att vidta några åtgärder i nuläget.

Grundvattensänkningen är temporär och sker lokalt, alltså inom det området som ska bebyggas. Sänkningen är nödvändig vid schaktarbeten och arbeten inför grundläggning. Rapporten föreslår att all schaktarbete ska utföras i torrhet. Rapporten föreslår att sänkningen sker minst 0,5 m under dagen marknivå. Risker för omkringliggande områden bedöms därmed inte finnas.

Trafikmätningar utförs med jämna mellanrum på kommunens gator. Dem senaste mätningarna på Åsperödsvägen exempelvis gjordes 2021. Årsdygnstrafiken uppgick till 376 fordon/dygn. Jämför man mätningen på samma gata från 2018 innan pandemin uppgick årsdygnstrafiken till 384 fordon/dygn. Plankontoret bedömer att skillnaden är marginell och ändrar inte utfallet av bedömningen.

SAKÄGARE 3 (2023-04-25)

Anser att antalet hushåll är för stort på detta område om man jämför arealen mot arealen på Hemmansvägen som endast omfattar 37 st hushåll. Ett rimligt antal vore runt 70 hushåll inte mer.

Som granne till detta område och boende på fastighet Lerberget 49:815 längs med Åsperödsvägen känner vi en ökad oro för den ökande trafikmängd som detta kommer att medföra inte bara vägljud/motorljud.

Önskvärt vore en ny trafikmätning och se hur många fordon som idag passerar per dygn, då tidigare gjordes under pandemin då många jobbade hemifrån.

Dämpande åtgärd av ”Tyst asfalt” vore önskvärt och väg gupp vid övergången från Lantmästarvägen/Åsperödsvägen och på mitten av denna sträcka mot Prästavägen.

Önskvärt är att breddning av väg och placering av GC-väg placeras på norra sidan av Åsperödsvägen.

De träd som kommer att fällas vid förskolan hoppas vi ersätts på något sätt gärna i form av en allé liknande den som följer Lantmästarvägen, vilket hade gett en fin övergång till detta nya området och hade gett en finare landskapsbild.

Vi är också oroliga för sättningar av våra hus då dränering av området kanske påverkar den tång lera som området på Hemmansvägen är placerat på. Vilka garantier på detta finns för att det ej kommer ske sättningar.

Förbud att stanna/ parkera personbilar och lastbilar med släp längs med Lantmästarvägen, Äsperödsvägen måste införas med tanke på den ökande biltrafiken.

Kommentar:

Antalet bushåll bestäms utifrån utredningar där lämpligheten prövas. Slutsatsen som kan dras efter utredningarna är att riktlinjerna erhålls för bland annat buller, kapaciteten för vatten- och spillvatten är tillräcklig för en exploatering av den här omfattningen samt att ytor finns för omhändertagande av dagvatten. Området bedöms tåla exploateringen. Utnyttjande av marken är således effektivt.

Vad gäller trafikmängden, vänligen se svaret till "Sakägare 2"

Bulldämpande är inte nödvändigt i området. Detta framkommer i utredningarna som gjort. Utredningarna finns på kommunens hemsida.

Placeringen av cykelvägen kommer högst troligt hamna i norra delen av Äsperödsvägen.

Träden som fälls kommer att ersättas med nya träd längs med Äsperödsvägen.

Utredningarna förespråkar temporära grundvattensänkningar vid schaktarbeten i området. Eftersom grundvattennivån är relativt hög i området behövs åtgärden för att kunna göra förarbetet inför grundläggning. Utredningen föreslår att schaktarbeten ska utföras i torrhet för enklaste hantering. Det framkommer i utredningen att vid behov sänka grundvattentrycknivån till 0,5 m under planerad schaktbotten. Inga byggnader kommer att hamna under befintliga marknivåer vilket innebär att grundvattensänkningarna är temporära och lokala för området som ska bebyggas.

I detaljplanen kan vi inte reglera sådana trafikregler. Vi tar med idén och därefter är det Stadsmiljöavdelningen som beslutar om de lokala trafikföreskrifterna.

PRIVATPERSONER

PRIVATPERSON 1 (2023-04-11) Motstrider detta projekt till 100 procent. Förstör naturen och hyresrätter kommer förstöra området då mångfalden förstörs. Det förbättrar inget. Se Maria Park och vad som håller på att ske i Viken.

***Kommentar:** Ungefär halva planområdet utgörs av ett skogsområde. Detaljplanen föreslår ingen byggnation inom det området, utan säkerställer området genom att föreslå bestämmelsen "natur". Alltså ingen bebyggelse sker inom grönområdet. Vad gäller upplåtelseformerna går det inte enligt lag att styra om det ska vara hyresrätter eller någon annan upplåtelseform. Majoriteten av tomterna inom delen som kommunen äger kommer att tillgodose den kommunala tomtkön vilket innebär att privatpersoner kommer bygga sina egna hem.*

PRIVATPERSON 2 (2023-04-23)

Övergripande vägnät samt störningar i byggskedet

Vi noterar att trafiken till det nya området kommer att ledas via Äsperödsvägen som i nuläget är både smal och i dåligt skick. Vi förutsätter att en exploatering samordnas med en renovering/breddning av Äsperödsvägen. Rent praktiskt vore det önskvärt att en sådan förbättring fullföljs hela vägen österut till Prästavägen.

Vi önskar att kommunen säkerställer att byggtrafiken till det nya bostadsområdet inte tillåts köra via Rapsvägen. I förlängningen av Brännans byaväg, på sträckan mellan

Rapsvägen och Äsperödsvägen, finns i dag en gång- och cykelväg. Denna ingår inte i detaljplanen, men angavs på samrådsmötet vara en privat väg. Om gång- och cykelvägen är en enskild väg så kan markägaren förfoga över den som de önskar, dvs tillåta biltrafik på denna via exempelvis enskilda avtal med exploatörerna. Kommunen beslutar dock över Rapsvägen. Vi önskar därför att kommunen sätter upp förstärkta fysiska hinder där vägen övergår i gång- och cykelväg, gärna kompletterad med vägvisning, samt tydlig information till dem som ska exploatera området, så att det säkerställs att byggtrafik inte kommer köra via Rapsvägen.

Vi önskar också att kommunen så långt möjligt säkerställer att bullrande och störande byggnadsarbeten i första hand sker måndag-fredag kl. 09-16 för att så långt möjligt minska störningarna för boenden i angränsande bostadsområden.

Interna gator, gång- och cykelstråk samt parkering

Det tycks i förslaget finnas två möjligheter att ta sig fram som oskyddad trafikant i området:

- Längs gång- och cykelvägar parallellt med Äsperödsvägen och i bostadsområdets norra gräns i kanten av naturområdet. De är gena och relativt trafiksäkra (den ena korsar dock infartsvägar), men de finns längs bostädernas baksidor vilket av yngre barn och äldre skulle kunna uppfattas som otryggt, en plats där man är ”osedd” om något skulle hända.
- Internt inom bostadsområdet. Där är folk, vilket känns tryggt, men även biltrafik som medför minskad trafiksäkerhet. Dessa vägar medför omvägar i förhållande till bilvägnätet.

I handlingarna framhålls att Östra Lerberget generellt planerats med skilda stråk för biltrafik och gång- och cykeltrafik. Av oklar anledning överges denna grundläggande idé för det nya området där gående och cyklande tvingas utnyttja bilvägar för att nå planerade cykelvägar. Dessutom är närmsta vägen till cykelbanan sällan närmaste vägen mot skola, allmänna kommunikationer m.m. Man uppnår därmed inte det uttalade målet om att möjliggöra trygga förflyttningar till fots och med cykel. Fastigheterna i den centrala delen av området nås dessutom endast genom att passera kringliggande kvarter vilket ökar trafiken inom området. Det är däremot utmärkt med en gång och cykelbana längs med Äsperödsvägen. Men trygga förflyttningar längs med Äsperödsvägen säkerställer inte automatiskt trygga förflyttningar inom området.

Vi önskar att kommunen säkerställer gena gång- och cykelvägarna *inom* bostadsområdet.

Vi måste även ifrågasätta beskrivningen av vägnätet som ”tydligt och effektivt”. Det framstår snarare som gjort för rundkörning och otydliga vägvisningar. Vi önskar att kommunen överväger en alternativ utformning av gatunätet - som dessutom bättre ansluter till resten av Östra Lerbergets planering - genom att spegla lösningen från den norra delen av samhället (tex Betesvägen och Sädesvägen). Med omväxlande grändgator och bilvägar som låter oskyddade trafikanter färdas närmaste vägen till skolor, busshållplatser etc. utan att passera bilvägar skapas en säkrare miljö samtidigt som man ansluter till resten av bebyggelsen. Det är också önskvärt att den befintliga gång- och cykelvägen från Lerbergets skola till Förskolan Klöverängen (Grodgränd) förlängs genom hela det nya området. En sådan utformning skulle bättre motsvara ambitionen att se Lerberget som en planerad helhet.

Bostadsområdet planeras med parkeringsnormen 2 platser/bostad. Tomterna är i vissa fall mycket små – var planeras dessa parkeringsplatser att anläggas? Finns det plats för besöksparkering?

Dagvattenmagasin och lekplatser för yngre barn

Vi noterar att man följer den idag populära trenden att planera för dagvattenmagasin i anslutning till lekplatser. I dokumentet nämns att det följer säkerhetsrisker med en sådan samordning men som enda lösning föreslås plana slänter. Särskilt med små barn är det inte ett tillräckligt skydd mot drunkningsolyckor. Vi önskar att kommunen av säkerhetsskäl undviker att planera lekplatser för mindre barn i anslutning till dagvattenmagasin.

Konsekvenser för ekologi

Området som planeras för bebyggelse är sankt och kommer att kräva dränering och grundvattensänkning även för att bygga hus med platta på mark. Vi önskar att kommunen utreder - och vid behov vidtar åtgärder mot - påverkan från en förväntad grundvattensänkning på växt- och djurliv inom grönområdet direkt norr och väster om det planerade området. Det finns exempelvis grodor, som under en period om året kan ses i stort antal då de tar sig ut på den grusade gång- och cykelvägen i Brännans byavägs förlängning.

Det kan också finnas anledning att överväga konsekvenser av grundvattensänkning för grundläggningen av existerande byggnader i närområdet.

Energiförsörjning och minimerad klimatpåverkan

I Östra Lerberget dominerar byggnadernas uppvärmning av direktverkande el och värmepumpar, med eller utan vattenburna värmesystem. Ett fåtal (större) byggnader värms med naturgas. I förslaget till detaljplan framhålls att kommunen är positiv till placering av solceller på tak samt användning av gröna tak. I övrigt nämns inte alls att exploateringen ökar energibehovet i närområdet eller hur klimatpåverkan av en sådan ökning skall motverkas. Det finns inte heller någon hänvisning till den ansträngda situationen för effektförsörjningen i Nordvästra Skåne vilket borde utesluta ytterligare elektrisk uppvärmning.

Kommunen anger i sin *Koldioxidbudget för kommunen år 2020–2040* att energirelaterade utsläpp, där bland annat uppvärmning av fastigheter ingår, står för 72% av det globala växthusgasutsläppet. Inom Höganäs kommun finns möjlighet att ansluta byggnader till fjärrvärme. Med de stora utbyggnader som planeras och är under uppförande öster om väg 111, vid exempelvis Tornlyckan, Östra Lerberget och Viken, borde anslutning till fjärrvärmenätet vara en förutsättning för att bidra till internationella klimatmål.

Vi önskar att kommunen samordnar alla exploateringar inom kommunen med utbyggnad av det klimatsmarta fjärrvärmenätet. Inom befintliga orter finns många hus som har vattenburen värme, vilka därmed också skulle kunna få möjlighet att ansluta sig till nätet, om bara den grundläggande infrastrukturen för fjärrvärmen är uppbyggd. Vilket alltså skulle åstadkommas och till viss del även bekostas av de större exploateringar som nu planeras och genomförs öster om väg 111. Det område som nu skall exploateras skulle kunna anslutas till fjärrvärmenätet vid Sporthallen antingen via Rapsvägen (där i stort sett alla hus har vattenburen värme), via Kärngränd och Groddgränd (med anslutning av skolan och ett antal radhus) eller via Strågränd vid Förskolan Klöverängen. Om möjligt bör alla byggnader i området planeras för fjärrvärmeanslutning.

Vi önskar att kommunen istället för att vara ”positiva till solceller på tak” i planen skulle föreskriva att samtliga byggnader i någon utsträckning skall omfatta byggnadsintegrerade solceller vilket medger en både tekniskt och utformningsmässigt bättre lösning än installation på tak. Vi anser också att kommunens positiva inställning till solceller även

borde omfatta solfångare för uppvärmning. En kombination av utbyggd fjärrvärme och krav på solceller skulle minimera både klimatpåverkan och påverkan på det ansträngda elnätet i Nordvästra Skåne.

Övriga synpunkter

Vid det samrådsmöte som hölls i Lerbergets skola var representationen från Höganäs kommun oväntat svag. Ingen av de närvarande representanterna från kommunen hade hela bakgrunden till planen, man hade svårt att ge en bredare bild av kommunens planer eller försörjning med skolor/förskolor för området och ingen politiskt ansvarig medverkade för att svara på frågor kring övergripande motiv och fortsatt planarbete. Vi noterar också att närvarande med synpunkter uppmanades att lämna dessa skriftligt. Ur demokratisk synvinkel gynnar detta synpunkter från akademiker och personer med vana att uttrycka sina åsikter, frågor eller behov i skrift. Det vore rimligt om kommunens representanter vid samråd med allmänheten tog på sig att anteckna de synpunkter som framförs muntligt.

Åtminstone de frågor som fanns som kopplar till behovet av allmän samhällsservice som skolor, förskolor m.m. i Östra Lerberget borde belysas inför antagande av detaljplanen. Med hänsyn till omvärldsläget och det ökade fokus som finns på uppbyggnaden av totalförsvaret vore det också rimligt att planen klargöra hur behov av skyddsrum o.d. skall hanteras och lösas i området.

Slutligen konstaterar vi att Höganäs kommun återigen planerar att bygga bostäder på åkermark som objektivet sett troligen tillhör den bästa i Sverige. Enligt Miljöbalken får åkermark bara användas för bebyggelse om man tillgodoser "väsentliga samhällsintressen". Det är nog tveksamt om en kortare tomtkö eller fler skattebetalare i just Höganäs kommun uppfyller kravet på "väsentligt samhällsintresse". Det är i sammanhanget betecknande att kommunen som markägare inte ens känner till vilken klass åkermarken har (dokumentet "Undersökning om betydande miljöpåverkan"). Det är bara några år sedan marken senast brukades och det är kommunen som markägare som är ansvarig för att den just nu inte är i bruk, en omständighet som därmed är ovidkommande. Även om vi i grunden är positiva till den planerade exploateringen så önskar vi att kommunen framöver blir bättre på att skydda åkermark som är en nationell resurs. Det blir i förlängningen också ett sätt att värna det kommunala planmonopolet som annars kan uppfattas som olämpligt.

Kommentar:

En breddning av Äsperödsvägen kommer att ske i samband med exploatering av området. Däremot kommer den breddningen avslutas vid korsningen Äsperödsvägen/Brännans byaväg. Planområdet sträcker sig inte längre ut än så. Trafikutredningarna visar att enbart 10% kommer välja den vägen vilket inte påverkar den befintliga infrastrukturen på ett sådant sätt att det krävs åtgärder.

Byggetrafiken leds via v111 samt Lantmästarevägen alternativt Prästavägen samt Äsperödsvägen. Lastbilat till byggarbetsplatsen skall inte köra genom bostadsområdet vid Rapsvägen.

I detaljplanen kan vi inte styra arbetstimmar. Utgångspunkten är att byggnationen sker mellan normala arbetstider som är 07-17.

Östra Lerberget är planerat och byggt på -70 och -80 talet till största delarna. Senare har delar av Rapsvägen samt Frögränd och Hemmansvägen tillkommit. Det finns både för och nackdelar med planeringen i östra Lerberget. I samband med att bland annat sophantering och postutbärning inte fungerar som på -70-talet samt att folk beställer mer paket och använder bil i ännu större utsträckning.

Vi har försökt minimera antalet m² gata gjort några sammanhängande grönytor samt detaljplanerat området norr om som NATUR. Vi har också lagt en ny cykelväg söder om området samt öster och norr om, dessutom finns cykelvägar längs matargatorna och mellan grönområdena i området.

Kommunen står fast vid bedömningen att vägnätet är tydligt och effektivt då det inte finns några återvändsgator som i övriga Lerberget. Det är enkelt att köra in till det nya området och enkelt att hitta ut igen utan att behöva backa osv. Idén att koppla samman gång- och cykelstråket via förskolan Klöverängen har lyfts, men förskolan ställer sig emot att obehöriga rör sig inom skolområdet.

Parkeringarna följer kommunens parkeringsnorm. För småbuss gäller två parkeringar och detta uppfylls.

Kommunen har inför granskning ändrat placering av lekplatsen. Den flyttas upp till parkmarken norr om dagvattenmagasinet.

Grundvattensänkningen är en lokal och tillfällig åtgärd inför grundläggningar i området som ska bebyggas. Utredningen som gjorts föreslår tydligt att dessa arbeten ska utföras i torrhet.

Växt och djurlivet är koncentrerat i området som planläggs som natur. Det området kommer inte att bebyggas.

I en detaljplan får kommunen endast reglera det som har stöd i PBL. När det gäller krav på byggnadsverks tekniska egenskaper får kommunen inte reglera mer än vad som följer av 4 kap 12 och 16 §§ PBL. Dessa regler handlar om bestämmelser om skydd mot störningar, utformning och utförande och får användas endast för att säkerställa markens lämplighet för det som planeras. Krav som går utöver det är inte tillåtna och får därför inte ställas av kommunen.

En detaljplan är en produkt med många involverade från många avdelningar och förvaltningar. Inför samrådsmöten bjuds många personer från kommunen in att medverka. Ibland krockar sådana möten med annat man har inbokat dessvärre. Får man inte svar som invånare på samrådsmötet kan man alltid kontakta kommunen och hänvisas till rätt person och avdelning.

Synpunkter noteras och skrivs ned. Enligt lagen räknas sådana synpunkter inte som formella. För att det ska räknas som en formell synpunkt måste det skickas in direkt av invånaren där namn och adress förekommer. Utifrån det kan kommunen skicka relevant information som berör detaljplanen som vi är skyldiga att göra inom ramen för planprocessen.

Det bedöms inte föreligga några behov av skyddsrum. Skulle behovet uppstå kommer de centrala myndigheterna att upplysa kommunerna om det.

Marken som ska bebyggas är sank med höga järnhalter vilket innebär att marken är inte den bästa odlingsmarken. Marken har legat i träda sedan några år tillbaka. Lerberget är trots allt en tätort vars befolkning ökar vilket medför ett behov av fler bostäder. Det finns inte andra platser i Lerberget att bygga på.

PRIVATPERSON 3 (2023-04-24)

Ingen motivering ges till varför detaljplanen frångår mängden bostäder som bebyggs inom LE3, beskrivet i Översiktsplanen och väljer en så pass hög exploateringsgrad i Lerberget. Nedan finns flertalet synpunkter till varför planförslaget bör minska ner på antalet bostäder i planförslaget.

Planförslaget påverkar starkt riksintresset för högexploaterad kust. Tillgången till

strandområden och dess tillgänglighet kommer negativt påverkas av att en större befolkning inom Lerberget belastar nuvarande strandområden och badplatser med fler besökare vilket ger en lägre attraktivitet till att besöka dessa områden i form av påfrestad mark, ökad trafik och fler parkerade fordon kustnära. Planförslaget har inte tillräckligt analyserat och motiverat sin påverkan på riksintresset för högexploaterad kust med stor beaktning av naturvärden.

Brukningsvärd jordbruksmark är av nationell betydelse och får endast bebyggas ”om det behövs för väsentliga samhällsintressen”. Att öka befolkningstillväxten i kommunen i högre takt än Sveriges rikets befolkning kan inte anses vara av väsentlig betydelse och därmed bör planförslaget i så stor utsträckning som möjligt minska den tänkta bebyggelsen på jordbruksmarken och låta arealer i öster återstå som jordbruksmark alternativt naturmark. Detta för att koncentrera ny-exploateringen nära tätorten i en så låg grad som möjligt.

Enligt vad som beskrivs i Miljöbalken & Riksintresset för Naturvård frångår kommunen ett rimligt användande av jordbruksmark. Det är av intresse att bevara jordbruksmark i högsta möjliga mån varpå en utbyggnad av Östra Lerberget på brukbar jordbruksmark bör ske i minsta möjliga mån, om ens alls.

Varje sommar uppmanas kommunens invånare att spara på vatten och planförslaget tar inte i beaktning denna problematik. Att utöka kommunen med fler bostäder kommer innebära en negativ påverkan på grundvatten och färskvatten varpå mängden bostäder bör hållas nere så mycket som möjligt. Livsmiljön hos nuvarande invånare och fastighetsägare påverkas negativt av utökad bebyggelse med påverkan på vattentillgångar och ett mer ansträngt VA-nät.

Planbeskrivningen förklarar att den lokala och regionala trafiken kommer öka utifrån planförslaget. I dagsläget är det redan belastningsproblem på väg 111. Ex. Trafikutredningen visar en belastningsgrad som överstiger VGU's rekommendationer & av invånarnas erfarenheter är det stor köbildning in till Helsingborg vid vissa tidpunkter som kommer påverkas än mer negativt av planförslaget. Planförslaget anser att trafikökningen av planförslaget är ringa, men all ytterligare trafik ökar påfrestningen och trafiksäkerheten negativt på lokala vägar varpå nuvarande befolkning får ett sämre lokalsamhälle. Bilburenheten i planförslaget är stor.

Planen har inte visat/undersökt hur kollektivtrafiken kommer belastas. Skånetrafikens bussar är i dagsläget oftast överfyllda vid sena kvällar efter div. event som hållits inne i Helsingborg.

Den ökning av befolkning som planförslaget medför påverkar serviceutbudet för nuvarande medborgare till det sämre. I dagsläget är det långa väntetider till vårdcentralen i Höganäs, få tillgängliga tider hos tandvården samt oupphörligt fullbelagt på akutmottagningen i Helsingborg. Fler barn kommer kräva att Lerbergsskolan & förskolor får fler elever per klass. I Höganäs centrum återfinns övrig service som bank, Systembolaget, post, apotek m.m. och parkeringsmöjligheterna är idag hårt ansträngda. Med befolkningsökning i andra utbyggnader i Höganäs kommun kommer servicen påverkas ytterligare till det sämre på grund av planförslaget vilket även bekräftas i undersökningen av betydande miljöpåverkan. Mängden bostäder bör därmed begränsas.

Övriga synpunkter:

Plankartan bör förtydligas så att planen inte tillåter hel-asfalterad yta för kombinerad GC-bana & väg längs med Åsperödsvägen. Det bör tydligt framgå att det måste vara ett

grönstråk mellan GC-bana och väg likt de illustrationer som visas i planförslaget. Detta i enighet med att öka attraktiviteten för gång och cykling och ha dessa separerade från bilburen trafik.

Planområdet bör utökas österut för att omfatta Brännans byaväg och bekräfta användningen av denna grusväg som Gång & cykelbana (enskild väg med förbud mot motorfordonstrafik) enligt de synpunkter som lyftes vid samrådsmötet 13e April.

Planförslaget tar inte i tillräcklig beaktning hållbar energiproduktion genom att ställa krav på energiprestanda av bostäder, materialval vid bebyggelse, uppvärmningsformer (berg-/jord-/luftvärme-pumpar) eller energiproduktion. Som beskrivet i MKB för ÖP bör kommunens detaljplaner beakta ekologisk hållbarhet.

Förslagen bebyggelse i östra delen av planområdet upplevs alldeles för tätt för att på ett positivt sätt fånga möjligheter till långa siktlinjer ut mot den öppna jordbruksmarken som är av betydelse i området. Mängden bostäder bör minskas, största byggnadsarea per fastighetsarea bör vara än glesare i öster för att uppnå långa siktlinjer samt att byggnadernas nockhöjd bör sänkas för att uppfatta småskaligheten. Föreslagen storlek på tomterna, 200-500kvm bör kraftigt ökas för att efterlikna bebyggelsen i nordöstra och sydöstra delarna av östra Lerberget. Små tomter kommer upplevas som tätbebyggt/trångbott vilket går emot öppenheten vid den närliggande jordbruksmarken.

Kommentar:

Det stämmer att hela Lerberget omfattas av riksintresset för högexploaterad kust. Eftersom Lerberget är en tätort och en serviceort i kommunen med service i form av skola bör man räkna med att orten kommer att växa succesivt. En sådan utveckling bedöms vara naturligt för tätorter. Dessutom behövs fler invånare, särskilt barnfamiljer som tillför mer underlag till den befintliga skolan. Kommunen bedömer således att utvecklingen i Lerberget uppfyller kriterierna för att återöppna undantagsregeln enligt 4 kap. 1 § andra stycket Miljöbalken.

Marken som planläggs för bostäder ligger i träda sedan ett antal år tillbaka i tiden. Marken har varit väldigt sankt med höga halter av järn. Detta bedöms inte vara bra mark för odling. Oansett kvaliteten på marken så klassas den ändå som jordbruksmark. Av den anledningen är det ytterst viktigt att vara effektiv i markanvändningen när man väl ska exploatera. Av utredningarna som genomförts inom ramen för detaljplanen tål området självklart en exploatering enligt förslaget. Inga olägenheter bedöms uppstå till följd av exploateringen.

Inom ramen för detaljplaneprocessen är kommunens VA-avdelning en viktig och aktiv part i processen. Enligt VA-avdelningen är kapaciteten god både för vatten och spill. Kommunen bedömer således att inga olägenheter kommer uppkomma i den här frågan heller.

Trafikutredningarna visar att det inte kommer uppstå några olägenheter varken i det kommunala eller statliga trafiknätet i närområdet. Köbildningar i Helsingborg är en fråga för just Helsingborg. Utvecklingen av Höganäs kommun kan inte hämmas för att det uppstår köbildningar i Helsingborg. Planen säkerställer nya cykelvägar och binder ihop dem med befintliga vägar. Möjligheten finns således att ta sig fram på alternativa sätt.

Det ingår inte i planarbetet att undersöka kapaciteten för kollektivtrafiken, det bevakas av Region Skåne. Däremot skapas mer underlag till potentiella resenärer till kollektivtrafiken i och med utbyggnaden. Närmsta hållplats ligger drygt 1 km räknat från den östra halvan av planområdet. Det finns pendlarparkering i anslutning till hållplatsen. Kommunen bedömer att de alternativa transportmöjligheterna är goda.

Tanken är att det ska vara en separerad cykelbana. I bestämmelsen gata ingår även cykelstråk. Eftersom projekteringen inte är gjord för gatorna bedömer kommunen att det är bra med flexibiliteten som bestämmelsen "gata" ger och väljer att behålla den som den är. Brännans byaväg har kommunen inte rådighet över. Av den anledningen ingår den delen inte i planen.

I en detaljplan får kommunen endast reglera det som har stöd i PBL. När det gäller krav på byggnadsverks tekniska egenskaper får kommunen inte reglera mer än vad som följer av 4 kap 12 och 16 §§ PBL. Dessa regler handlar om bestämmelser om skydd mot störningar, utformning och utförande och får användas endast för att säkerställa markens lämplighet för det som planeras. Krav som går utöver det är inte tillåtna och får därför inte ställas av kommunen.

Detaljplanen reglerar en minsta tomtstorlek för att säkerställa de olika bustyper som föreslås i skissen samt att tomterna inte får bli allt för små. De tomter med 500 kvm som minsta fastighetsstorlek är placerade vertikalt för att det ska vara luftigare mot det öppna landskapet, medans områdena som är avsatta för rad- och parbus med mindre tomter är placerade horisontellt för att det inte ska upplevas som en mur mot landskapet. Området är småskalig med en lagom täthet anser kommunen.

PRIVATPERSON 4 (2023-04-26)

Jag tycker att geundersökningen är för dåligt gjord.

Man skriver att varje enskild person ska utföra lokala grundvattensänkningar. Oklart från vilken plushöjd. Det redovisar att vattennivån ska sänkas minst 50cm under byggkonstruktionen men inget max-ljup

Kommunen borde gjort försök på grundvattensänkning intill Äsperödsvägen på det nya området med provrör inne på Hemmansvägen för att se hur vattennivån påverkas där.

Husen på halva Hemmansvägen är byggda ovanpå ett skikt av tångler från 0-15cm. Om tångleran torkar ut sjunker den ihop markant vilket riskerar stora sättningar.

Äsperödsvägen utanför Hemmansvägen bör flyttas ut en bit från husen från hemmansvägen samt att diket bör byggas bort

Varken kommunen eller vägverket lyckas sköta kanterna som de ser ut idag. Kommunen borde redovisa en principsektion på hur väg och GC-väg är tänkt att förhålla sig till kvartersmarken på båda sidor om, både i sidled och höjddled.

Kommentar:

Utredningarna förespråkar temporära grundvattensänkningar vid schaktarbeten i området. Eftersom grundvattennivån är relativt hög i området behövs åtgärden för att kunna göra förarbetet inför grundläggning. Utredningen föreslår att schaktarbeten ska utföras i torrhet för enklaste hantering. Det framkommer i utredningen att vid behov sänka grundvattentrycknivån till 0,5 m under planerad schaktbotten. Inga byggnader kommer att hamna under befintliga marknivåer vilket innebär att grundvattensänkningarna är temporära och lokala för området som ska bebyggas.

En bredning av Äsperödsvägen kommer att ske. En principsektion redovisas i planbeskrivningen.

PRIVATPERSON 5 (2023-04-27)

Jag skulle önska att husen byggdes i Skånsk och Höganäsisk stil för att behålla karaktären i området och knyta ihop det. Ta gärna inspiration från populära områden såsom Höganäs Övre och Gruvtroget, villaområdena i Höganäs Nedre samt från Gamla Viken. Lådarkitektur och svarta tegelhus, nej tack.

Detta för att öka attraktivitet (höja status) även i övriga områdena i Höganäs med omnejd. En sådan miljö gör att människorna trivs och efterfrågan höjs, vilket i sin tur leder till bättre skattebas för kommunen.

Kommentar:

Hänsyn har tagits till bebyggelsen närmast området genom att en bestämmelse införts i planen som säkerställer att en del av fasaderna ska uppföras i tegel. Detta för att övergången mellan det befintliga området ska bli bra till det som ska byggas. I övrigt finns inte andra faktorer som kan argumentera för att utformningen i området ska detaljstyras. Hade detaljplanen exempelvis uppförts i ett område med höga kulturmiljövärden hade det varit ett tydligt argument för en detaljerad styrning av utformningen. Det saknas dock här.

SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 20 skrivelser inkommit. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från Lantmäteriet Länsstyrelsen har föranlett en omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Förtydligande i planbeskrivningen kring vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (Lantmäteriet).
- Planbestämmelse införs som villkorar bygglovet på östra delen innan föroreningarna är avhjälpta (Länsstyrelsen).
- Förtydligande resonemang i planbeskrivningen avseende jordbruksmarken samt resonemang kring riskintresset högexploaterad kust (Länsstyrelsen).

FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Sakägare 3

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- Åtgärder på korsningen Äsperödsvägen/Prästavägen
- Nya trafikmätningar