

KS/2023/183

▶ **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

DETALJPLAN FÖR

Del av Stubbarp 22:1 i Stenedal, Arild

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Bild: Den röda markeringen visar ungefärlig sträckning för planområdet.

15 FEBRUARI 2024



**HÖGANÄS
KOMMUN**



BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen uppdrog den 10 januari 2023 KS §9 åt planavdelningen att genomföra detaljplaneläggning för del av Stubbarp 22:1 i Stenedal, i Arild.

Uppdraget omfattar planläggning för bostadsändamål, med syfte att möjliggöra byggnation av ett enbostadshus och att detta ska ske i harmoni med de kulturmiljövärden som finns i omgivningen.

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för del av Stubbarp 22:1 handläggs enligt standardförfarande där samråd och granskning genomförs innan antagande. Planen antas av kommunfullmäktige.

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 2 januari till den 28 januari 2024. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista och annonsering på kommunens anslagstavla. Utskicket gjordes cirka 2 veckor före samrådets start. I vissa fall inkom yttranden före samrådets officiella start. Då det otvetydigt handlar om ett yttrande i samband med samråd, anses dessa fullt giltiga som yttranden.



INKOMNA SYNPKTER

Under samrådstiden har 19 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 OCH FÖRETAG

POSTNORD (2023-12-20)

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar: Informationen noteras.

TELIA (2023-12-21) har inget att erinra.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Kommentar: Informationen noteras.

NORDION ENERGI (2023-12-21) har inget att erinra.

HÖGANÄS ENERGI (2023-12-21) har inget att erinra.

TRAFIKVERKET (2023-12-22) har inget att erinra.

REGION SKÅNE (2024-01-16) har inget att erinra.

LÄNSSTYRELSEN (2024-01-18)

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt 1. ta till vara och samordna statens intressen 2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser 3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt 4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsens synpunkter handlar om fyra olika områden:

1. Riksintresse för kulturmiljövård

Länsstyrelsen noterar att detaljplanen medger en annan byggnadsvolym än vad som regleras för kringliggande bebyggelse. Exempelvis är det möjligt att uppföra en tvåvåningsbyggnad med platt tak, vilket skulle avvika från den lokala karaktären. Kommunen behöver komplettera handlingarna med konsekvenserna av hur en maximalt utbyggd byggrätt skulle påverka riksintresset. Kommunen kan också med fördel införa utformningsbestämmelser med stöd i de karaktärsdrag som nämns i den framtagna Kulturmiljöwebben.

2. Riksintresse Högexploaterad kust

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. Länsstyrelsen påminner att för att tillämpa undantagsregeln enligt 4 kap. 1 § andra stycket MB är det inte tillräckligt att hänvisa till att orten utgör tätort enligt SCB:s definition för tätort. Andra aspekter som också behöver beaktas är till exempel om orten uppfyller kraven på grundläggande samhällsfunktioner.

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. Länsstyrelsen bedömer att planhandlingarna inte redovisar motiv för att tillämpa undantagsregeln varför kommunen bör redogöra för om hur planförslaget påverkar värdena inom riksintresset utifrån synpunkterna ovan samt om denna påverkan kan innebära påtaglig skada eller ej.

3. Risk för översvämning

Länsstyrelsen noterar att hela planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten men att inga åtgärder tagits för att säkerställa att det inom planområdets finns ytor som kan hantera det dagvatten som fastigheten genererar. Vid lokalt omhändertagande av dagvatten utanför verksamhetsområde för dagvatten kan kommunen även reglera hanteringen genom planbestämmelser med innebörden att bygglöven inte får ges förrän anläggningar för dagvatten

kommit till stånd enligt 4 kap. 14 § punkt 1 PBL.

4. **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse kulturmiljövård, riksintresse högexploaterad kust och risk för översvämning enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar:

1. Högsta nockhöjd sänks från 6,5 meter till 5,5 meter. Detta förhindrar ett tvåvåningshus om platt tak väljs. Som konsekvens blir att det i vissa fall kan vara svårt att få ett tak med 30 graders vinkel. Å andra sidan är bestämmelsen om taklutning inte tvingande, det vill säga, den betyder inte att takvinkeln måste vara 30 grader, utan att den som störst får vara detta. Bedömningen görs att takvinkelbestämmelsen är nödvändig att ha kvar i de fall en full byggrätt i byggnadsarea inte nyttjas.

Bedömning gällande maximalt nyttjad byggrätt i förhållande till riksintresset för kulturmiljövård läggs till under kapitlet ”konsekvenser av detaljplanens genomförande”.

2. Motiveringen för varför riksintresse för högexploaterad kust inte anses påverkas negativt av detaljplanen förtydligas och utökas. Se sidan 32 i planbeskrivningen, under avsnittet ”konsekvenser av detaljplanens genomförande”.
3. I planbeskrivningen beskrivs att dagvattnet hanteras lokalt på planområdet, och att området för planförslaget har en naturlig lutning norrut. Därmed kommer majoriteten av dagvattnet infiltreras på plats för att sedan hamna på lågpunkter i planområdets omgivning. Recipient är Skälderviken. En egenskapsbestämmelse om att minst 60% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig, läggs till i granskningshandlingarna. Detta säkerställer att infiltreringen på tomtytan kan ske.

SJÖFARTSVERKET (2024-01-22) har inget att erinra.

LANTMÄTERIET (2024-01-23)

Lantmäteriets yttrande innehåller tre synpunkter:

1. **Angående sekundär egenskapsgräns**
I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Dt noteras också att manéret för den sekundära egenskapsgränsen inte är i enlighet med Boverkets rekommendation. Det manér som används i planförslaget är det som normalt brukar användas vid sammanfallande egenskaps- och sekundär egenskapsgräns.

2. **Omprövning av gemensamhetsanläggning**

På sidan 31 i planbeskrivningen anges att det behöver ske en omprövning av

gemensamhetsanläggningen för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det behöver framgå mer tydligt vilken gemensamhetsanläggning detta avser och på vilket sätt den behöver omprövas.

Normalt vid en avstyckning av enstaka fastigheter brukar tillgång till gemensamhetsanläggning ordnas genom anslutning enligt 42a§ anläggningslagen i samband med avstyckningen, eller genom en överenskommelse om delaktighet enligt 43 § anläggningslagen. Omprövning blir normalt sett aktuellt om gemensamhetsanläggningen mera allmänt behöver ändras i större omfattning i fråga om dess utbredning, utformning, delägarkrets m.m. Såvitt framgår av den digitala registerkartan, och de förrättningshandlingar som Lantmäteriet översiktligt gått igenom i samband med plangranskningen, ingår inte markområdet i någon nuvarande gemensamhetsanläggning. Inte heller vägen utanför planområdet fram till Skäret ga:1 förefaller idag formellt ingå i någon gemensamhetsanläggning. Det kan dock krävas att en mer noggrann utredning görs för att slutligt fastställa att så är fallet. Om kommunen genomfört en sådan utredning är det av stor vikt att detta framgår av planbeskrivningen. En omprövning av gemensamhetsanläggning blir naturligtvis aktuell för det fall att området idag ingår som en del av en befintlig gemensamhetsanläggning.

3. Förtydligande skrivning angående påverkan på befintlig plan

Skrivningen på sidan 13 i planbeskrivningen angående hur den befintliga detaljplanen påverkas av ny planläggning skulle kunna förtydligas ytterligare med att den ersätts och upphör att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla oförändrat utanför den nya planen.

Kommentar:

1. Plankartan justeras utefter Lantmäteriets synpunkter, så att användningen av egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns blir tydlig och rätt.
2. Formuleringarna kring gemensamhetsanläggningar förtydligas i granskningshandlingarna.
3. Planbeskrivningen justeras utefter Lantmäteriets synpunkter både på sidan 13 och genom ett tillägg under kapitlet "Konsekvenser av detaljplanens genomförande".

NSR (NORDVÄSTRA SKÅNES RENHÅLLNING AB) (2024-01-24)

1. NSR önskar att det i planen tydliggörs att det ska finnas full sortering på fastigheten.
2. Kärlen ska placeras utmed gatan där renhållningsfordonet stannar på tömningsdagen.
3. 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.

Kommentar:

1. Det finns ingen möjlighet att i en detaljplan reglera på vilket sätt avfallshantering ska ske, utan endast vem som har ansvar för den. I denna detaljplan står att avfallshantering ska ske inom fastigheten.

Övriga synpunkter bedöms inte gälla planförslaget specifikt.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2024-01-25) har inget att erinra, förutsatt att tillgängligheten till räddningstjänstens fordon säkerställs, samt att kontakt tas med Räddningstjänsten vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.

Kommentar: Informationen noteras.

INTERNT

KULTUR- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN (2023-12-20) har inget att erinra.

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

STADSMILJÖAVDELNINGEN (2024-01-09) har inget att erinra.

STADSARKITEKTEN (2024-01-09) har inget att erinra.

GEODATAAVDELNINGEN (2024-01-09)

Geodataavdelningens synpunkter har sammanställts i en lista nedan.

1. Påpekar att det inte alltid behövs en ledningsrätt för att trygga den befintliga VA-ledningen, utan att även servitut kan vara en lösning.
2. ”Skärets hamn” på sidan 8 i planbeskrivningen. Är det själva hamnen, Skärets Fiskehamn, som avses, eller samhället Skäret?
3. Det behövs fler koordinatskruss i plankartan.
4. Hur kommer det sig att datumet för geodataschefens underskrift skiljer sig en hel månad från de andra datumen?
5. Det är kanske lämpligt att införa utfartsförbud på vissa delar av fastigheten, i samband med korsningar? Även om det i övrigt inte förekommer i området är det kanske lämpligt att göra en sådan modernisering?

Kommentar:

1. Förtydligande läggs till gällande att berörda ledningshavare måste trygga sina ledningar och att detta kan ske med exempelvis ledningsrätt eller servitut.
2. Det är Skärets Fiskehamn som avses, vilket ändras i planbeskrivningen.
3. Fler koordinatskruss läggs till i plankartan.
4. Den tänkta tidsplanen för när detaljplanen skulle beslutas för samråd i Kommunstyrelsens Planutskott sköts på av olika anledningar, vilket gjorde att detaljplanen i stället togs upp för beslut vid nästkommande tillfälle. Detta inträffade cirka en månad senare.
5. Inom området är trafiken begränsad. Det är endast boende i planområdets nära omgivning som nyttjar gatorna som gränsar till planområdet, vilket gör att trafiksäkerheten runt planområdet anses kunna säkras genom att trafikmängden i grunden är låg. Ett utfartsförbud hade begränsat fastighetsägarens möjlighet att nyttja fastigheten. Därför görs avvägningen att ett utfartsförbud inte är nödvändigt.

PRIVATPERSONER

STUBBARP 1:113 (2023-12-29)

I förslag till ändring av detaljplanen för Stubbarp 22:1 anges det att det är byggnadsförbud på prickat område samt att huvudbyggnaden ej får uppföras inom 4,5 meter från tomtgränsen och komplementbyggnad ej inom 1,5 meter från nämnda gräns.

Innebär detta att det är totalt byggnadsförbud 3 meter in på tomtens södra och östra sidor?

Kommentar: Det stämmer, att på tomtens södra och östra sidor är det totalt byggnadsförbud 3 meter in, oavsett övriga placeringsbestämmelser. Det innebär att även om en komplementbyggnad får placeras 1,5 meter från gräns, så är den prickade marken på tomtens södra och östra sidor prioriterad och att en komplementbyggnad som närmast kan placeras 3 meter från tomtgräns på dessa sidor.

Yttrandet bedöms inte som en synpunkt på detaljplaneförslaget i sak.

STUBBARP 22:7 (2024-01-28)

En del av vad sakägaren förstår vara stamfastigheten Stubbarp planeras för avstyckning till tomt med en yta på endast 730 kvm när övriga tomter skall vara minst 1000 kvm. Enligt Höganäs Kommun har inte ytan använts till något typ parkering eller annat och därför skulle vara bra att omvandla till tomt. Saken är den att tomten har gjorts omöjlig att användas till ovanstående genom olika hinder som satts dit, troligen av ägarna.

Vi ser inte att denna yta skall göras till byggbar tomt om inte andra tomter kan styckas i minimum 730 kvm stora, byggbara tomter. Förklaringsmodellen till att just denna yta valts ut om inte andra tomter kan styckas i lika stora ytor synes mycket oklar och bör i sådana fall grundligt undersökas.

Kommentar: Planavdelningen anser att tillräckligt med utredningar genomförts. Trots att fastigheten till storlek kommer bli något mindre än övriga i området, har flera bestämmelser lagts till som styr att ny byggnation ska bli i samklang med omgivande kulturmiljövärden och byggnadsstruktur. Byggrätten är även anpassad till den tänka tomtens yta, vilket medfört att den är mindre än byggrätten för omgivande fastigheter. Bedömningen är att stor hänsyn tagits till områdets kulturmiljö och befintliga strukturer.



SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 19 skrivelser inkommit. 5 skrivelser innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från 3 skrivelser har föranlett en omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Förtydligande gällande dagvattenhantering på den egna tomten
- Tillägg av planbestämmelser gällande genomsläpplighet av yta
- Ändring av planbestämmelser gällande nockhöjd
- Förtydligande gällande riksintresse för högexploaterad kust
- Förtydligande gällande riksintresse för kulturmiljövård
- Förtydligande angående anslutning till gemensamhetsanläggning
- Påverkan på gällande detaljplan
- Förtydligande gällande tryggnad av underjordiska ledningar för ledningshavare
- Ändring från ”Skärets fiskehamn” i stället för ”Skärets hamn”
- Koordinatskryss på plankartan

FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER ELLER DELAR AV SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

- Privatperson – Stubbarp 22:7
- NSR
- Geodataavdelningen

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- Full sortering av avfall som innehåll i planbeskrivningen
- Utfartsförbud mot korsningen
- Planen borde inte genomföras när den endast omfattar drygt 700 kvadratmeter och inte omgivande tomter också tillåts avstyckas till denna storlek