

KS/2014/533



## PLANBESKRIVNING

# DETALJPLAN FÖR LERBERGET 62:19, I LERBERGET HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING 2015-07-20



**HÖGANÄS  
KOMMUN**



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>FÖRORD .....</b>                                     | <b>3</b>  |
| OM DETALJPLAN .....                                     | 3         |
| HANDLINGAR .....                                        | 3         |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....                            | 3         |
| <b>INLEDNING .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                       | 4         |
| BAKGRUND, PLANBESKED .....                              | 4         |
| PLANPROCESSEN .....                                     | 4         |
| <b>PLANDATA .....</b>                                   | <b>5</b>  |
| PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING .....                 | 5         |
| MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....                               | 5         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>                | <b>6</b>  |
| ÖVERSIKTLIGA PLANER .....                               | 6         |
| DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....                     | 6         |
| KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG .....                      | 7         |
| RIKSINTRESSEN .....                                     | 8         |
| REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG .....                      | 9         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>                            | <b>10</b> |
| OMRÅDET IDAG .....                                      | 10        |
| OMRÅDETS HISTORIA .....                                 | 10        |
| LANDSKAPSBILD .....                                     | 11        |
| BEBYGGELSE .....                                        | 11        |
| ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE .....                    | 12        |
| TRAFIK .....                                            | 12        |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                               | 12        |
| HÄLSA, SÄKERHET .....                                   | 12        |
| <b>PLANFÖRSLAG .....</b>                                | <b>13</b> |
| SAMMANFATTNING .....                                    | 13        |
| FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE .....                   | 13        |
| FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR .....                    | 13        |
| FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                    | 14        |
| <b>DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>                 | <b>14</b> |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                            | 14        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR .....            | 14        |
| EKONOMISKA FRÅGOR .....                                 | 14        |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....                             | 15        |
| <b>KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....</b> | <b>15</b> |
| MILJÖKONSEKVENSER .....                                 | 15        |
| EKONOMISKA KONSEKVENSER .....                           | 16        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER .....                   | 16        |



# 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 (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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.

## HANDLINGAR

### PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser  
Illustrationskarta i skala 1:500  
Planbeskrivning (denna handling)  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning

## 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:

Gustav Johnsson, planarkitekt och planförfattare  
Mila Sladic, planchef  
Lennart Andersson, gatuchef  
Sandra Edling, bygglovshandläggare



## INLEDNING

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

**Detaljplanens syfte är** att pröva lämpligheten för att möjliggöra avstyckning med en ny byggrätt för fristående enbostadshus. Syftet är också att bekräfta befintlig användning för bostad och handel för huset längs Lerbergets byaväg samt säkra eventuella kulturmiljövärden för det befintliga huset. Det allmänna intresset att förtäta inom befintlig tätort utgör underlag för planuppdraget och överensstämmer även med Höganäs kommuns riktlinjer och visioner.

Planförslaget innefattar:

- Bekräftande av befintlig bebyggelse längs Lerbergets byaväg för bostäder och handel.
- Möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus inom föreslagen avstyckad del av fastigheten.

### BAKGRUND, PLANBESKED

**Den 17 januari 2014** inkom fastighetsägare med en ansökan om planläggning med syfte att möjliggöra avstyckning. Kommunstyrelsen beslutade den 6 maj 2014, § 119, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Lerberget 62:19.

### PLANPROCESSEN

**Planen genomförs med** enkelt planförfarande, det vill säga granskningsskedet förkortas.



*Detaljplaneprocessen för enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.*

### SAMRÅD OCH GRANSKNING/UNDERRÄTTELSE

**Det formella planförslaget** tas fram av kommunens planhandläggare i dialog med fastighetsägare/beställare. Efter beslut i byggnadsnämnden eller beslut via delegation sänds planen ut på samråd till sakägare, medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Ibland hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådstiden bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses. Efter granskning/underrättelse sammanställs ett utlåtande av inkomna synpunkter och eventuellt görs mindre revideringar innan antagande.

### ANTAGANDE

**Det slutliga planförslaget** lämnas över till byggnadsnämnden 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

**Det aktuella planområdet** är placerat vid hörnet av Lerbergets byaväg och Östra vägen.

Planområdet omfattar cirka 1110 m<sup>2</sup>.



*Aktuellt planområde i kommunen och i Lerbergets tätort.*

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

**Det aktuella planområdet** innefattas av fastigheten Lerberget 62:19. Fastigheten ägs privat.



*Aktuell fastighet som ingår i planområdet samt kringliggande vägar.*

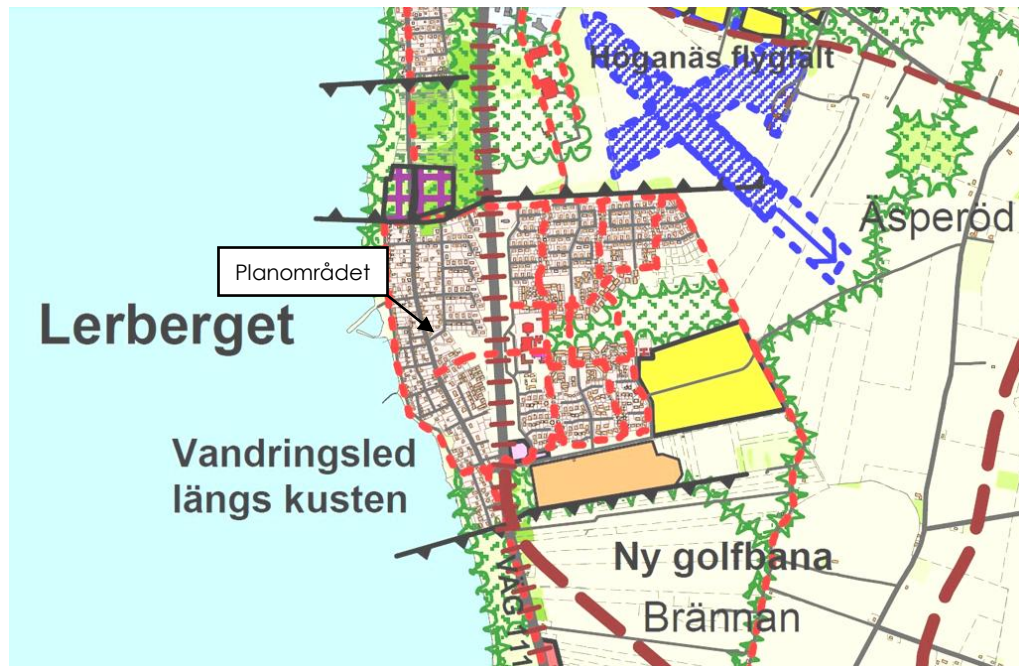
## ► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

#### ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

*Översiktsplan för Höganäs kommun*, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- att markanvändning inom området är bekräftad som en del av befintlig tätort



*Utdrag från Höganäs kommuns översiktsplan 2002.*

### DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan:

#### FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR NORRA DELEN AV LERBERGET (12-VÄS-952)

Detaljplanen har vunnit laga kraft år 1970 och omfattar norra delen av gamla Lerberget.

Planen saknar genomförandetid.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Bostadsbebyggelse i ett plan
- Högsta byggnadshöjd: 3,8 för huvudbyggnad och 2,5 meter för uthus och garage. Vind får inredas.
- Största tillåtna taklutning: 45 grader
- Högsta exploaterings grad:  $\frac{1}{4}$  av fastighetsarean
- Minsta fastighetsstorlek: 650 kvm



*Kartutsnitt av plankarta ur gällande detaljplan, 12-VÄS-952.*

En mindre del av den här detaljplanen kommer eventuellt att ersättas med föreslagen detaljplan.

## KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

### KULTURMILJÖPLAN

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 1993 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument.

I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- Del av fastigheten Lerberget 62:19, tillsammans med den östliga halvan av gamla Lerberget, ingår i ett utpekade område av lokalt bevarandebetydelse. Det innebär bland annat att rivning eller förvanskande ombyggnader av äldre bebyggelse bör ej tillåtas och att ny bebyggelse anpassas.

Byggnaden på fastigheten Lerberget 62:19 har utpekats som påtagligt värdefull för Lerbergets kulturmiljö.



*Utdrag ur Högnäs kommuns kulturmiljöprogram från 1993.*

## RIKSINTRESSEN

### KULTURMILJÖVÄRDEN

**Planområdet ingår inte** i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken men innefattas i lokalt bevarandebeslut enligt kulturmiljöplan för Höganäs kommun. Detaljplanen bedöms inte påverka det lokala bevarandebeslutet negativt.

### LERBERGET

Det lokala bevarandebeslutet för Lerberget omfattar den äldre by- och fiskelägesbebyggelsen med missionshus, skolbyggnad, skeppargårdar, fiskarehus och villabebyggelse väster om och i anslutning till Lerbergets byaväg. Lerbergets fiskeläge bevarar en ålderdomlig bebyggelsestruktur och har ett betydande antal äldre välbevarade byggnader som tillsammans bildar en kulturhistorisk värdefull miljö.

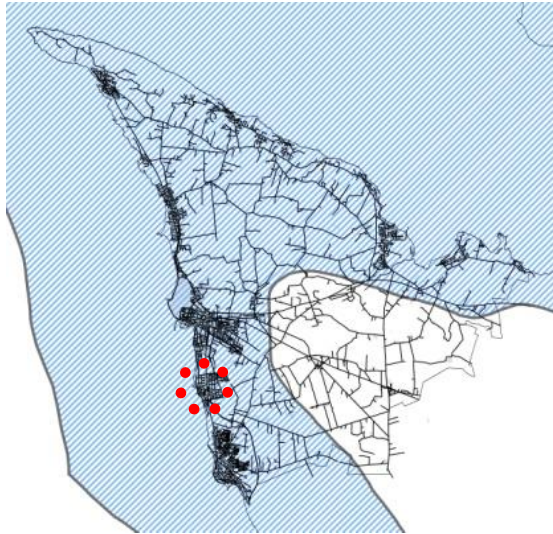


*Planområdet i förhållande till lokalt bevarandebeslut för kulturmiljövärden längs Lerbergets byaväg.*

### KUSTZON

**Planområdet ingår** i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Föreslagen detaljplan möjliggör förtätning genom avstyckning för en ny byggrätt inom befintlig tätort och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. 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 naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1 §, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”



*Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.*

## REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

### KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

**Planområdet innefattas av** bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

### LERBERGET

Lerberget representerar 1800-talets kustnära byar, där förutom fisket även sjöfarten och varvsnäringen spelat en avgörande roll för utvecklingen. Byggnadernas placering och utformning, gatumönstret och äldre hägnadsmaterial är av speciellt intresse för miljön. Den moderna centrumanläggningen öster om fiskeläget visar på Lerbergets senare utveckling. De arkitektoniska kvaliteterna med den stilrena enkelheten knyter an till en regional byggnadstradition på ett modernt vis.



## FÖRUTSÄTTNINGAR

### OMRÅDET IDAG

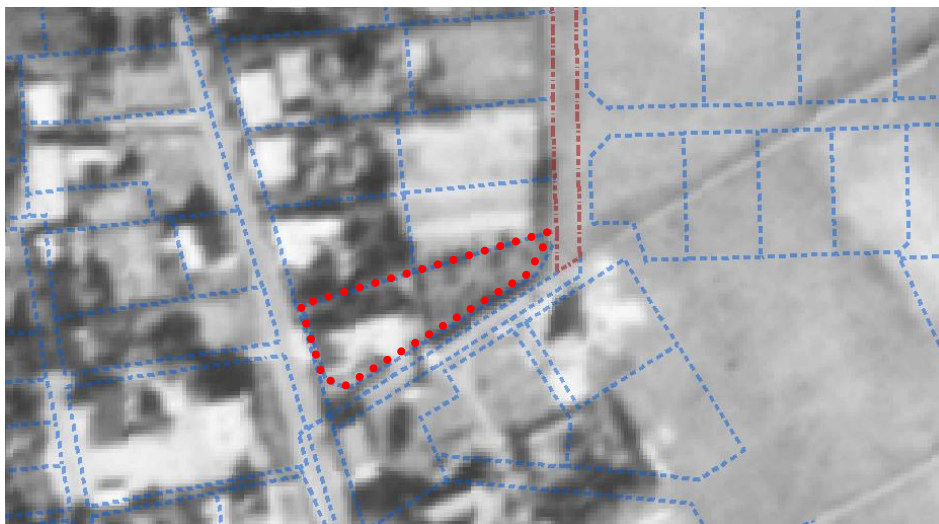
Det aktuella planområdet är placerat nordöst om korsningen Lerbergets byaväg och Östra vägen. Området består av villabebyggelse och kringliggande fastigheter liksom aktuell används för bostadsändamål.



*Planområdet och dess innehåll samt kringliggande fastigheter.*

### OMRÅDETS HISTORIA

Lerberget är ett gammalt fiskeläge med anor från 1700-talet då kronan upplät mark med villkoret att den som erhöll tomt och byggde hus skulle ägna sig åt fiske. Under lång tid var Lerbergets byaväg den huvudsakliga genomfartsleden. Byn utvecklades och 1965 byggdes Södra vägen öster om Gamla Lerberget som senare utvecklades till väg 111 och numera ibland även benämns Höganäsvägen. Bebyggelsestrukturen längs Lerbergets byaväg har med mindre undantag varit oförändrad under lång tid och det finns ett lokalt bevarandebestyrke för miljön längs med vägen.

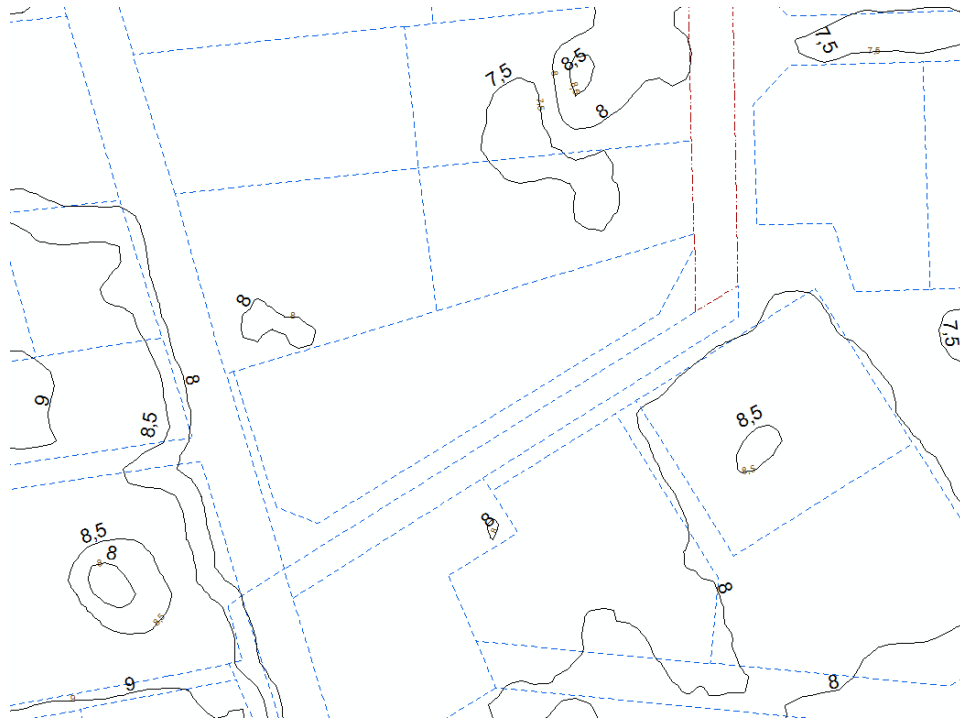


*Flygfoto från 1940 överlagrat med dagens fastigheter. Aktuellt planområdet markerat med röd prickad linje.*

## LANDSKAPSBILD

### LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet är mycket flackt och ligger kring åtta meter över havet.



*Höjder i och kring planområdet.*

### VATTEN

Grundvattenytan har inte inmätts. Vid senaste grävarbete i området observerades grundvattnet ligga kring normala nivåer, cirka 1,5 till 2 meter under marknivån. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd.

### GEOLOGI

Jordlagren vid planområdet består mestadels av svallsediment, grus och sand överlagrat med schaktmassor och matjord. Berggrunden består av glimmerrik sedimentär bergart med bland annat lerskiffer och siltsten.

### FRITID OCH REKREATION

Aktuellt planområde har god närhet till småbåtshamnen och badplatsen i Lerberget. Lekplats ligger cirka 50 meter bort i sydöstlig riktning. Bibliotek finns på andra sidan väg 111. Närmsta naturområde finns cirka 1000 meter norrut i Lerbergsskogen och cirka 200 meter västerut längs kusten.

### FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markngrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

### BEBYGGELSE

Lerberget omfattar den äldre by- och fiskelägesbebyggelsen med missionshus, skolbyggnad, skeppargårdar, fiskarehus och villabebyggelse väster om och i anslutning till Lerbergets Byaväg. Huset i hörnet av Lerbergets Byaväg och Östra vägen, som ligger inom den aktuella fastigheten, byggdes 1927 dels som bagerifabrik och butik och dels som bostad åt bagarfamiljen Neuman. Huset har under åren i olika omgångar byggts ut med utökade lokaler för fabriken. Delar av denna är dock sedan länge rivna och en del

exteriöra förändringar har gjorts. Idag används befintligt hus för bostad och handel genom en tapetserarverksamhet. Den ljusa putsade fasaden och skorstenarna ska bevaras.

## **ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE**

Kringliggande bebyggelse är hus och villor från olika tidsepoker. Närhet till skola är god, cirka 1000 meter. Vård och omsorg finns inom cirka 5 km i Höganäs.

## **TRAFIK**

### **BILTRAFIK**

Trafikflödet längs Lerbergets byaväg och Östra vägen bedöms som normalt jämfört med liknande områden. Aktuell detaljplan bedöms inte påverka trafikflödet.

### **KOLLEKTIVTRAFIK**

Närhet till kollektivtrafik är god med en busshållplats cirka 500 meter mot sydöst längs väg 111. Turtätheten är 10 minuter under vardagar och cirka 15-30 minuter under kvällar och helger.

### **PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER**

Parkering görs inom befintlig fastighet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VATTEN OCH AVLOPP**

Aktuell fastighet har VA-anslutning.

### **DAGVATTENHANTERING**

Fastigheten är ansluten till kommunalt dagvattennät.

### **AVFALL**

Närmsta återvinningsstation finns cirka 500 meter mot sydöst intill busshållplatsen.

## **HÄLSA, SÄKERHET**

### **BULLER**

Hastigheten längs Lerbergets byaväg är 30 km/h och aktuellt planområde bedöms inte påverkas negativt av buller. Möjlighet för störningsskydd i eftergivligt material medges parallellt med fastighetsgräns.

### **BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING**

Befintlig verksamhet i form av tapetserarverkstad inryms i markanvändning för bostäder och handel och är icke störande.

### **MARKFÖRORENINGAR**

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller av någon kartlagd deponi.

### **RADON**

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



## PLANFÖRSLAG

### SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar bostadsändamål och för en del av planområdet även handel.

Huvudidén med planförslaget är dels att möjliggöra avstyckning med en ny byggrätt för fristående enbostadshus och dels att bekräfta befintlig användning för bostad och handel. Kulturmiljövärden för huset längs Lerbergets byaväg säkras genom reglering av utförande med bestämmelse f<sub>1</sub> för det befintliga huset.

Planförslaget innefattar:

- Bekräftande av befintlig markanvändning för bostadsändamål och handel.
- Ny byggrätt för bostadsändamål om cirka 540 m<sup>2</sup>.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen bekräftar befintlig användning för bostäder och handel respektive bostäder inom Lerbergets tätort. Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Föreslagen detaljplan möjliggör förtätning genom avstyckning för en ny byggrätt inom befintlig tätort och bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kustzon negativt.

### FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Planområdet innefattar kvartersmark för bostäder och handel respektive bostäder.

#### BOSTADSBEBYGGELSE

Föreslagen tillkommande bostadsbebyggelse tillåts till 7 meters höjd och taklutning 35-50 grader med möjlighet att inreda vind.

#### KOMPLEMENTSBYGGNADER

Komplementbyggnad ska vara tydligt underordnad huvudbyggnad.

#### VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

Befintlig markanvändning för bostad och handel bekräftas i aktuell detaljplan.

#### KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Befintlig byggnad ingår i bebyggelseområde längs Lerbergets byaväg. Bebyggelseområdet utgörs delvis av sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Förslaget följer delvis kulturmiljöplanens rekommendationer, kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande. Bestämmelsen f<sub>1</sub> reglerar utförande och utformning för befintlig byggnad.

#### RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Inom planområdet tillåts nockhöjd om 8,5 meter och 35-45 graders taklutning respektive 7 meter och 35-50 graders taklutning med möjlighet att inreda vind. För befintlig byggnad regleras utseende med sadeltak, vit puts, gesims och två skorstenar med ursprunglig placering genom bestämmelsen f<sub>1</sub>. Ny byggrätt kan placeras 1 meter från fastighetsgräns i söder.

### FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

#### BILTRAFIK

Parkering ska lösas inom respektive fastighet inom aktuellt planområde. Anslutningar ska uppfylla riktlinjer enligt VGU, vägar och gators utformning. Detaljplanen bedöms ge en mycket liten trafikalstring. Eventuellt behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess

anslutningar, till följd av en exploatering och eventuell trafikalstring, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören

## FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Ny VA-anslutning krävs för ny fastighet. VA-anslutning för ny fastighet bedöms inte föranleda en utökning av kapaciteten i ledningsnätet.

### DAGVATTENHANTERING

Ny fastighet ansluts till kommunalt dagvattennät.

### UPPVÄRMNING

Det finns möjlighet att fastigheten kan anslutas till och värmas upp med gas.



## DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDSPLAN

Målsättningen är att detaljplanen ska antas inom första halvåret 2015 enligt planavtalet.

#### GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

#### ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

#### STÖRNINGSSKYDD

Planområdet ska i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs, se under rubriken *Konsekvenser av detaljplanens genomförande* för mer information.

### FASTIGHETSÄGARENS RÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

#### FASTIGHETSÄGARE

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

#### FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

En ny fastighet ska bildas genom delning av Lerberget 62:19.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

#### INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.



# 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. Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande.

### BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

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.

### MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

### NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

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

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.



*Bostäder, vård- och undervisningslokaler*  
ekvivalentnivå

ute    frifältsvärde

55 dBA

|         |      |                        |
|---------|------|------------------------|
|         | inne | 30 dBA                 |
| maxnivå | ute  | 70 dBA ( vid uteplats) |
|         | inne | 45 dBA ( nattetid )    |

Följande gällande riktvärde för externt industribuller, enligt Naturvårdsverkets rapport SNV 1978:5 ligger till grund för planeringen. Tabellen gäller frifältsvärden vid nyetablering av industri.

|                                                                                                                      |                         |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet<sup>1</sup></b>                                                         |                         |                     |
| ekvivalentnivå                                                                                                       | dag (kl. 07-18)         | 60 dBA              |
|                                                                                                                      | kväll (kl. 18-22 och    | 55 dBA              |
|                                                                                                                      | helgdag kl. 07-18)      |                     |
|                                                                                                                      | natt (kl. 22-07)        | 55 dBA              |
| maxnivå                                                                                                              | Momentana ljud nattetid | -                   |
|                                                                                                                      | (kl. 22-07)             |                     |
| <b>Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader.<sup>1</sup></b>     |                         |                     |
| ekvivalentnivå                                                                                                       | dag (kl. 07-18)         | 50 dBA              |
|                                                                                                                      | kväll (kl. 18-22 och    | 45 dBA              |
|                                                                                                                      | helgdag kl. 07-18)      |                     |
|                                                                                                                      | natt (kl. 22-07)        | 40 dBA <sup>2</sup> |
| maxnivå                                                                                                              | Momentana ljud nattetid | 55 dBA              |
|                                                                                                                      | (kl. 22-07)             |                     |
| <b>Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor.<sup>1,3</sup></b> |                         |                     |
| ekvivalentnivå                                                                                                       | dag (kl. 07-18)         | 60 dBA              |
|                                                                                                                      | kväll (kl. 18-22 och    | 55 dBA              |
|                                                                                                                      | helgdag kl. 07-18)      |                     |
|                                                                                                                      | natt (kl. 22-07)        | 55 dBA              |
| maxnivå                                                                                                              | Momentana ljud nattetid | -                   |
|                                                                                                                      | (kl. 22-07)             |                     |

1) Vid de fall där kringliggande områden ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, t ex ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.

2) Värdet för natt behöver ej tillämpas för utbildningslokaler.

3) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

## TILLGÄNGLIGHET

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (1987:10) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan provas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en skatteinkomst vid eventuell nyinflyttning.

### KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN LERBERGET 62:19

Får en utgift i samband med lantmäteriförrättning för avstyckning till ny fastighet och en inkomst i samband med framtida försäljning av den nya fastigheten.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Fastigheten Lerberget 62:19 delas i två fastigheter varav den östra fastigheten med ny bygggrätt föreslås bli cirka 540 m<sup>2</sup>. Ny fastighetsgräns ska gå i användningsgräns mellan bostäder och handel respektive bostäder.

KS/2014/533



# GRANSKNINGSUTLÅTANDE DETALJPLAN FÖR

## LERBERGET 62:19

### HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING 2015-07-20



**HÖGANÄS  
KOMMUN**



## BAKGRUND OCH SYFTE

### BAKGRUND

*Den 17 januari 2014* inkom fastighetsägare med en ansökan om planläggning med syfte att möjliggöra avstyckning. Kommunstyrelsen beslutade den 5 maj 2014, § 119, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Lerberget 62:19.

### DETALJPLANENS SYFTE

*Detaljplanens syfte är* att pröva lämpligheten för att möjliggöra avstyckning med en ny byggrätt för fristående enbostadshus. Syftet är också att bekräfta befintlig användning för bostad och handel för huset längs Lerbergets byaväg samt säkra eventuella kulturmiljövärden för det befintliga huset. Det allmänna intresset att förtäta inom befintlig tätort utgör underlag för planuppdraget och överensstämmer även med Höganäs kommuns riktlinjer och visioner.

Planförslaget innefattar:

- Bekräftande av befintlig bebyggelse längs Lerbergets byaväg för bostäder och handel.
- Möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus inom föreslagen avstyckad del av fastigheten.

### PLANARBETETS GÅNG

*Planen genomförs med* enkelt planförfarande, det vill säga granskningsskedet förkortas.



## PLANPROCESS

### SAMRÅD

Plansamråd genomfördes mellan den 14 januari till den 4 februari 2015. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i lokaltidningen, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla den 2 januari 2015.

### GRANSKNING/ UNDERRÄTTELSE

Underrättelseskede/granskning genomfördes mellan den 19 mars till den 7 april 2015. Underrättelse har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsägarförteckning och sändlista samt kommunens hemsida.

### ANDRA GRANSKNING/ UNDERRÄTTELSE

Underrättelseskede/granskning genomfördes mellan den 11 maj till den 27 maj 2015. Underrättelse har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsägarförteckning och sändlista samt kommunens hemsida.



## INKOMNA SYNPUNKTER UNDER SAMRÅD

Under samrådstiden har elva 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.

## SKRIFTLIGA SYNPUNKTER

**TELIA SONERA SKANOVA ACCESS (2015-01-15)** har inget att invända mot rubricerad plan.

**HÖGANÄS ENERGI AB (2015-01-21)** har inget att erinra mot rubricerad plan.

**TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN (2015-01-21)** skriver att kommunen behöver se över och ta ett helhetsgrepp över kapaciteten i befintligt ledningsnät om fortsatt avstyckning ska ske. Avstyckade tomter är små i jämförelse med befintliga som ligger mellan 800-1000 m<sup>2</sup>. Detta innebär att större yta blir hårdgjord och detta belastar ytterligare befintligt dagvattennät. De större trädgårdarna ger också ett lummigt och välkomnande intryck av området. Teknik- och fastighetsförvaltningen anser vidare att delar av utfartsförbudet är onödigt och föreslår två mindre textrevideringar.

***Kommentar:** Plankartan och planbeskrivningen kompletteras med informationen från Teknik- och fastighetsförvaltningen.*

**RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2015-01-23)** har inget att erinra.

**MILJÖAVDELNINGEN (2015-01-16)** har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

**FASTIGHETSÄGARE TILL LERBERGET 62:20 (2015-01-26)** vill framföra att de ser problem med parkeringsyta. Dagens fastighetsägare har två egna bilar som i dagsläget står inne på ägarens tomt. Planritningarna visar att det inte finns plats för dessa två bilar inne på tomten efter avstyckning. Med ytterligare en bostad på den avstyckade marken kommer det att finnas ännu fler bilar som ska parkeras. Kunders bilar som tillhör dagens handel utgör ytterligare ett problem. Dessa parkeras idag på Östra Vägen och Lerbergets Byaväg, inte på ägarens mark. Fler parkerade bilar ute på gatan skapar problem med framkomligheten inte bara för byborna utan även för kommunala tjänster som sophantering, vägarbete med mera. Med den presenterade informationen anser fastighetsägarna till Lerberget 62:20 att det inte är lämpligt för avstyckning.

***Kommentar:** Fastighetsägare/verksamhetsutövare ska tillgodose parkeringsbehov inom den egna fastigheten. På prickad mark i föreslagen detaljplan kan parkering anläggas. I föreslagen detaljplan ska utfartsförbud revideras för att skapa bättre förutsättningar för parkering inom planområdet.*

**TRAFIKVERKET (2015-01-26)** konstaterar att planområdet ligger ca 200 meter väster om väg 111 och att det i övrigt omges av kommunala vägar. Vidare förutsätter trafikverket att planen inte medför någon trafikalstring och att eventuella behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Trafikverket förutsätter vidare att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med informationen från Trafikverket.*

**FASTIGHETSÄGARE TILL LERBERGET 62:19 (2015-01-27)** lämnar en redogörelse av planärendets historik och informationen i planutredningen. De påtalar att samrådsförslaget skiljer sig jämfört med den skiss som redovisades i planutredningen. De menar att samrådsförslaget är ett helt nytt förslag som de inte getts möjlighet att ta ställning till. Vidare lämnar de följande synpunkter och önskemål. De att önskar att den fastighet som föreslås bli avstyckad ska vara så stor som möjligt och att prickmarken längs Östra Vägen minskas från 1,5 till 1 m. De anser vidare att beteckningen ”P”, som förråd för en del av byggnaden inte är korrekt. Fastighetsägarna är inte nöjda med

samrådsförslaget. De lämnar önskemål om att revidera placering av uthus och garage så att denna yta hamnar närmare befintlig byggnad. De accepterar ny prickmark runt det gamla huset förutsatt att avstyckningen godkänns. Om inte avstyckningen godkänns kräver fastighetsägarna att den vilande befintliga byggrätten kvarstår och att ingen prickmark görs i anslutning till befintlig byggnads sidor mot öster och norr.

**Kommentar:** *I en planutredning görs en första bedömning om området i fråga är lämpligt att planlägga eller inte. I det eventuellt fortsatta arbetet med att ta fram samrådshandlingar görs mer noggranna avvägningar och bedömningar utifrån förutsättningarna på platsen och mellan olika allmänna och enskilda intressen. Fastighetsägare kan ha önskemål om detaljplanens utformning men kommunen är den myndighet som har ansvaret för att detaljplanen leder till en god bebyggd miljö. Placering av föreslagen byggrätt närmre Östra vägen är 1,5 meter bedöms inte vara lämpligt med anledning av framkomlighet runt föreslagen byggnad, insyn, möjlighet för etablering av eventuell vegetation samt för praktisk skötsel av fasad och tak. I det aktuella fallet så kommunicerades samrådshandlingarna i god tid innan samrådstiden började via e-post. Under samrådstiden ges berörda sakägare möjlighet att lämna in sina synpunkter som eventuellt leder till revidering av planförslaget. Yta för komplementbyggnad för garage revideras så att den hamnar närmre befintlig byggnad för att kunna möjliggöra ett bättre utnyttjande av den fastighet som föreslås för avstyckning.*

**E.ON GAS SVERIGE AB (2015-01-28)** har inget att erinra mot planförslaget men påtalar att planområdet ligger i närheten av distributionsledningar för natur- och biogas vilket är ett energisnålt alternativ för uppvärmning.

**FASTIGHETSÄGARE TILL LERBERGET 62:203 (2015-02-04)** redogör för bebyggelseområdet som helhet och poängterar bebyggelsens betydelse som kulturhistoriskt värdefull miljö och hänvisar till formuleringar i planbeskrivningen. De pekar på att gällande detaljplan anger en minsta fastighetsstorlek på 650 m<sup>2</sup> vilket skiljer sig från föreslagen storlek på cirka 500 m<sup>2</sup>. Vidare skriver de att deras trädgård kommer att bli skuggad och boendemiljön försämrad eftersom en 28 m huskropp (hus och garage/uthus) kan bilda en vägg utmed hela fastighetsgränsen. De menar att föreslagen detaljplan bryter mot områdets historia och kulturhistoriska känsla och att förslaget att kila in ett hus på en skafftomt bryter mot traditionen i Lerberget. Förslaget har ensidigt optimerats för maximal byggbar yta på en kilformad tomt och accepteras inte av fastighetsägare.

**Kommentar:** *Den kulturhistoriskt värdefulla miljön bedöms av Höganäs kommun avgränsas till att omfatta bebyggelsen längs Lerbergets byaväg. Den föreslagna avstyckningen gäller Östra vägen och eftersom befintlig bebyggelse skyddas med bestämmelse om utformning så bedömer Höganäs kommun att kulturmiljön inte påverkas negativt. För att möjliggöra ett bättre utnyttjande av fastigheten som föreslås styckas av ökas tomtstorleken till cirka 540 m<sup>2</sup>. Placeringen av föreslagen ny byggrätt preciseras till att ligga längre västerut genom att en tydligare avgränsning med prickmark revideras i plankartan. Placering av komplementbyggnad för ny byggrätt revideras med 0,5 meter söderut för att förbättra möjligheterna för etablering av vegetation i fastighetsgräns.*

**LÄNSSTYRELSEN (2015-02-03)** redogör för planärendet och konstaterar att planförslaget bekräftar den befintliga användningen, säkrar kulturmiljövärden för huset med bestämmelser om utförande samt prövar möjligheten att kunna stycka av fastigheten och skapa ytterligare en byggrätt. Utifrån gällande översiktsplan från 2002 tolkar länsstyrelsen att planförslaget bekräftar nuvarande användning. Länsstyrelsen konstaterar att planhandlingarna inte beskriver planförslagets påverkan på riksintresset för kustzonen vilket de ska göra.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen kompletteras med Höganäs kommuns bedömning av planförslagets påverkan på riksintresset för kustzonen.*



## SAMMANFATTNING

Sammanlagt har elva skrivelser inkommit under samrådstiden. Skrivelser från Teknik- och fastighetsförvaltningen respektive Räddningstjänsten har lagts samman till två yttranden. Skrivelser från sex innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Förslaget har även kompletterats i enlighet med Boverkets allmänna föreskrifter. Sammanfattningsvis görs följande ändringar inför granskning:

### I PLANKARTAN

- Utfartsförbud revideras och minskas för bättre anslutnings- och parkeringsmöjligheter.
- Formuleringen för prickmark ändras till ”marken får inte förses med byggnad”.
- Formuleringen för korsmark ändras till ”endast komplementbyggnad för garage får placeras”.
- Antal våningar revideras till ”högsta nockhöjd är 8,5 respektive 7 meter”.
- Bestämmelse om takvinkel 35-45 grader läggs till i plankartan.
- Text om att ”planområdet ska indelas i två fastigheter” tas bort.

### I PLANBESKRIVNINGEN

- Text och bedömning av detaljplanens påverkan på riksintresset för kustzon.
- Text om att ”eventuella behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering och eventuell trafikalstring, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören” läggs till i planbeskrivningen.
- Text om att ”planområdet ska i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs” läggs till i planbeskrivningen.
- Mindre redaktionella ändringar i texten.

### FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

- Fastighetsägare till Lerberget 62:203
- Fastighetsägare till Lerberget 62:20

### FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- Att avstyckning är olämplig på platsen.
- Att planförslaget påverkar kulturmiljön negativt.
- Att planförslaget i sin helhet inte accepteras.



## INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSKNING/UNDERRÄTTELSE

Under underrättelse-/granskningstiden har fyra 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.

## SKRIFTLIGA SYNPUKTER

**FASTIGHETSÄGARE TILL LERBERGET 62:19 (2015-03-25)** påtalar att byggrätten minskats och att de inte längre får plats med det hus de har tänkt bygga. Anledningen till att det inte längre får plats är att det är 1,5 meter prickmark till gatan och att prickmarken utökats i de östra delarna av fastigheten som föreslås för avstyckning. Fastighetsägarna lämnar synpunkter på att byggrätten ska utökas och att nockhöjden ska höjas i den del som föreslås för avstyckning.

**Kommentar:** I en planprocess görs avvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen och planförslaget revideras under den pågående processen. Enligt de skisser som lämnats till kommunen så får den husvolym som föreslagits plats inom aktuell byggrätt i gransknings-/underrättelseförslaget med måtten 8,2 x 10,6 meter. Utifrån förutsättningarna för den aktuella kilformade fastigheten är en placering av en huskropp med de angivna måtten längre österut inte möjlig. För att möjliggöra ett bättre utnyttjande av fastigheten som föreslås styckas av så utökades tomtstorleken till cirka 540 m<sup>2</sup> inför gransknings-/underrättelseskedet. Placeringen av föreslagen ny byggrätt reviderades samtidigt för att möjliggöra en lämplig placering av huskropp i förhållande till omkringliggande bebyggelse. För att inte överreglera och möjliggöra en mer flexibel placering av eventuell huskropp på den kilformade fastigheten så utökas byggrätten i plankartan österut genom att yta för prickmark revideras och görs mindre. Yta för komplementbyggnad utökas för att möjliggöra en mer flexibel och långsiktigt hållbar detaljplan. Motiveringen till ovanstående revideringar är att inte begränsa enskilda intressen och överreglera i detaljplanen.

**LÄNSSTYRELSEN (2015-03-25)** har inte några synpunkter.

**FASTIGHETSÄGARE TILL LERBERGET 62:203 (2015-03-25)** skriver att deras synpunkter avseende den föreslagna detaljplanens negativa inverkan på kulturmiljön inte beaktats. De förstår att skiljelinjen för kulturmiljön går längs Lerbergets byaväg men påtalar att detta har liten eller ingen betydelse för Lerbergsbon. Vidare anser de att frågan om att skydda Lerbergets karaktär behöver ses i ett större sammanhang och i ett längre tidsperspektiv. De skriver att för fastighetsägare i Lerberget innebär "förtätning till varje pris" ofta en försämrad boendemiljö och eftersom förslaget handlar om en förändrad detaljplan anser de att det vore mer rättvist att ta större hänsyn till boende än till nya förslag. Fastighetsägarna anmärker på att deras boendemiljö utifrån planförslaget försämrats och de anser att detaljplanen inte bör accepteras. Vidare ifrågasätter de lämpligheten i placeringen av komplementbyggnad och möjlighet till utfart i de östra delarna av tomten.

**Kommentar:** Höganäs kommuns ambition är att bland annat växa genom förtätning inom befintliga tätortsgränser i lämpliga lägen vilket bedöms vara ett allmänt intresse. Aktuell fastighet bedöms av Höganäs kommun som lämplig att pröva att förtäta genom en planprocess. Syftet med aktuell detaljplan är att pröva lämpligheten för att möjliggöra avstyckning med en ny byggrätt för fristående enbostadshus. Syftet är också att bekräfta befintlig användning för bostad och handel för huset längs Lerbergets byaväg samt säkra eventuella kulturmiljövärden för det befintliga huset. Det allmänna intresset att förtäta inom befintlig tätort utgör underlag för planuppdraget och överensstämmer även med Höganäs kommuns riktlinjer och visioner. Den aktuella fastigheten med föreslagen ny byggrätt ligger relativt centralt i Gamla Lerberget, har god närhet till service och kollektivtrafik, kan anslutas direkt till befintlig infrastruktur och bedöms sammantaget kunna skapa en samhällsnytta. I en planprocess görs avvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen och planförslaget revideras under den pågående processen. Genom att arbeta med att pröva förtätning genom planprocess för aktuell fastighet anser Höganäs kommun att en rimlig avvägning mellan olika allmänna och olika enskilda intressen utförts. Planförslaget och begränsningarna av den eventuellt tillkommande byggrätten bedöms av Höganäs kommun inte innebära någon betydande olägenhet för fastighetsägare till Lerberget 62:203.



## SAMMANFATTNING

Sammanlagt har fyra skrivelser inkommit under underrättelse-/granskningstiden. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkterna har föranlett revideringar som innebär att planförslaget sänds ut på ett andra underrättelseskede. Sammanfattningsvis görs följande ändringar/revideringar inför det andra underrättelseskedet:

### I PLANKARTAN

- Plankartan revideras så att byggrätten utökas österut och söderut med hänvisning till att inte överreglera och möjliggöra en mer flexibel och långsiktigt hållbar detaljplan.
- Yta för komplementbyggnad utökas för att möjliggöra en mer flexibel och långsiktigt hållbar detaljplan.
- Formuleringen för korsmark ändras till ”endast komplementbyggnad underordnad huvudbyggnad får placeras”.
- Takvinkel revideras till 35-50 grader med hänvisning till att inte överreglera och möjliggöra en mer flexibel och långsiktigt hållbar detaljplan.
- Text om detaljplanens syfte läggs till i plankartan.

### I PLANBESKRIVNINGEN

- Förtydligande av detaljplanens syfte.
- Mindre redaktionella ändringar i texten.

### FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

- Fastighetsägare till Lerberget 62:203
- Fastighetsägare till 62:20
- Fastighetsägare till Lerberget 62:19

### FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- Att avstyckning är olämplig på platsen.
- Att planförslaget påverkar kulturmiljön negativt.
- Att planförslaget i sin helhet inte accepteras.
- Att nockhöjden ska höjas.



## INKOMNA SYNPUNKTER UNDER ANDRA GRANSKNING/UNDERRÄTTELSE

Under andra underrättelse-/granskningstiden mellan den 11 maj och den 27 maj 2015 har fem 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.

### SKRIFTLIGA SYNPUNKTER

**TRAFIKVERKET (2015-05-13)** har inget ytterligare att tillägga.

**TELIA SONERA SKANOVA ACCESS AB (2015-05-13)** har inget att invända mot rubricerad detaljplan.

**FASTIGHETSÄGARE TILL LERBERGET 62:19 (2015-05-19)** finner sig (motvilligt) i nockhöjden 7 meter. Övriga frågor i yttrandet handlar om trafik längs Lerbergets byaväg, kulturmiljö och befintliga hushöjer utanför planområdet.

***Kommentar:** Området som är aktuellt för planläggning är endast fastigheten Lerberget 62:19. Inom planområdet finns kulturmiljövärden för befintligt hus som delvis skyddas genom bestämmelsen fj. Möjlighet för parkering till Lerberget 62:19 och eventuell ny fastighet finns inom respektive fastighet.*

**E.ON GAS SVERIGE AB (2015-05-22)** önskar att gas ska framgå som alternativ i planhandlingarna.

***Kommentar:** Text om att gas är ett möjligt alternativ till uppvärmning läggs till i planhandlingarna.*

**LANTMÄTERIET (2015-05-22)** framför att begreppet tomtstorlek bör ersättas med fastighetsstorlek och att lagstöd bör anges vid varje planbestämmelse. Vidare anser de att en mening under rubriken *Inlösen och ersättning* bör omarbetas eller strykas helt.

***Kommentar:** Plankartan revideras med text om minsta fastighetsstorlek och lagstöd vid varje huvudrubrik. Meningen under rubriken *Inlösen och ersättning* är felaktig och stryks.*



## SAMMANFATTNING

Sammanlagt har fem skrivelser inkommit under den andra underrättelse-/granskningstiden. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Ett av dessa yttranden har föranlett mindre revideringar av planförslaget. Sammanfattningsvis görs följande ändringar/revideringar inför antagande:

### I PLANKARTAN

- Plankartan revideras med text om minsta fastighetsstorlek och lagstöd vid varje huvudrubrik.

### I PLANBESKRIVNINGEN

- Redaktionella ändringar i texten.

### FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNUNKTER TILLGODOSEDDA:

- Fastighetsägare till Lerberget 62:203
- Fastighetsägare till 62:20

### FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- Att avstyckning är olämplig på platsen.
- Att planförslaget påverkar kulturmiljön negativt.
- Att planförslaget i sin helhet inte accepteras.