

KS/2019/669



Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Fjälastorp 6:3
med flera, Arild

Höganäs kommun, Skåne län



Bild: Röd ring visar planområdets ungefärliga placering i kommunen.

Laga kraft, 4 maj 2026



**HÖGANÄS
KOMMUN**



Innehållsförteckning

Förord	3
Om detaljplanen	
Handlingar	
Medverkande tjänstepersoner	
Inledning	4
Bakgrund	
Planens syfte och huvuddrag	
Planprocessen	
Plandata	7
Planområdets läge och avgränsning	
Markägförhållanden	
Tidigare ställningstagande	8
Översiktliga planer	
Detaljplaner och förordnanden	
Kommunala planeringsunderlag	
Riksintressen	
Förutsättningar	14
Området idag	
Landskapsbild	
Allmän och kommersiell service	
Trafik	
Teknisk försörjning	
Hälsa och säkerhet	
Planförslag	19
Sammanfattning	
Föreslagen struktur	
Föreslagen väg- och trafikstruktur	
Föreslagen teknisk försörjning	
Hälsa och säkerhet	
Detaljplanens genomförande	28
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga genomförande frågor	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
Konsekvenser av detaljplanens genomförande	30
Miljökonsekvenser	
Sociala konsekvenser	
Ekonomiska konsekvenser	
Fastighetsrättsliga konsekvenser	



Förord

Om detaljplan

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor, park), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

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

Handlingar

Planhandlingarna består av:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Undersökning
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 tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner har medverkat:

Gunilla Sandebert, planchef
Johanna Augustsson, planarkitekt och planförfattare
Milma Danielsson, planarkitekt
Emma Lindman, planarkitekt



Inledning

Bakgrund

År 1985 vann byggnadsplanen (detaljplan) för Fjälastorp 9:1 med flera laga kraft. Den har inte genomförts fullt ut. Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning har av kommunstyrelsen den 13 september 2016 fått i uppdrag att utreda möjligheten att förändra detaljplan för Fjälastorp 9:1 med flera för att göra det möjligt för en avstyckning och försäljning av delar av marken som ligger runt gårdsbebyggelsen.

S:t Arilds golfbana har inkommit med en ansökan om planbesked för att ändra i gällande detaljplan och göra det möjligt för byggandet av tolv stugor. Den 14 maj 2019 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för att kunna möjliggöra stugor för övernattning.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra överföring och försäljning av mark kring samt skydda kulturhistoriska värden. Syftet är även att bekräfta befintliga bebyggelse samt möjliggöra för övernattningsstugor för golfbanan. För att undvika konflikt mellan den nu gällande detaljplanen och den nya detaljplanen, upphävs fyra ytor inom den gällande detaljplanen.

Planprocessen

Planen genomförs med utökat planförfarande. Planen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över den. Förslaget anses inte medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget kan anses vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, då det är en golfbana och ett geografiskt stort område.

Planen genomförs med utökat förfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

För utformning av planhandlingarna används Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Samråd 28 juni – 8 augusti 2022

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

Granskning 27 december 2024 – 23 januari 2025

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

Antagande Beslutet blev upphävt

Detaljplanen gick till kommunfullmäktige för beslut om antagande den 16 juni 2022. Tre veckor efter antagandebeslutet blev detaljplanen överklagad av privatperson och gick

vidare till mark- och miljödomstolen. Hos mark- och miljödomstolen blev beslutet om att anta detaljplanen upphävt den 4 september 2023.

Beslutet upphävdes på grund av att enligt 3 kap. 4 § andra stycket Miljöbalken (1988:808) MB får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggning 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.

Detta gällde de två områdena i nordvästra och nordöstra delen av planområdet som var utpekade som bostadsområden i de tidigare handlingarna. Dessa två områden är inte längre med i planhandlingarna. Det innebär att detaljplanen nu har arbetats om inför ett nytt samrådsskede med både nytt planområde och syfte.

Samråd 9 september – 7 oktober 2024

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

Samrådsmöte 19 september 2024

Samrådsmöte hölls vid i S:t Arilds golfbana. Sammanlagt kom 26 besökare till kontorsbussen och två tjänstepersoner (Emma Lindman, ansvarig handläggare och Milma Danielsson, planarkitekt) deltog från kommunen. Samrådsmötet genomfördes på parkeringen till Arilds golfbana i Höganäs kommuns så kallade *kontorsbuss* vilket är en ombyggd skåpbil som används i samband med medborgardialoger.

Vid samrådsmötet redogjordes för planprocessen och planförslaget presenterades. Majoriteten av besökarna hade ingen synpunkt på detaljplanens genomförande och de flesta besökare hade tidigare hört talas om golfverksamhetens tankar om utvecklingen av området. Några besökare funderade och var något negativa kring hur möjligheten för övernattningsstugor skulle påverka den befintliga golfverksamheten. Samtidigt fanns det besökare som ställde sig positiva till golfverksamhetens utveckling. Det var ingen av besökarna under samrådsmötet som hade några tankar eller synpunkter gällande avstyckningen för hästgården eller fastigheten Flundarp 9:2.

Granskning 7 – 23 april 2025

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

Granskningen genomfördes 7 - 23 april 2025.

Antagande 26 mars 2026

Det slutliga planförslaget lämnades över till kommunfullmäktige för antagande.

Eventuellt överklagande

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor efter anslaget protokoll skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

Laga kraft 4 maj 2026

Om beslutet om antagande av detaljplan inte överklagas får handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

Plandata

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget söder om Nabben och Skäret i ett småbrutet landskap med skog, betesmark, åkrar och en mängd stengården. Norr om planområdet ligger Skärets naturreservat och mindre bostadsområden, vilka vetter mot Skälderviken. Brunnby ligger strax väster om planområdet.



Ortofoto: Planområdet ligger beläget mellan Brunnby och Skäret, planområdet är uppdelat i tre delar markerat med rött, ortofoto är från 2022 skala 1:10 000. Skälderviken syns i nord öst.

Markägförhållanden

Fastigheten Fjälastorp 6:3 ägs idag av Höganäs kommun men är upplåten genom olika arrendeavtal och hyresavtal till andra parter. Del av fastigheten Fjälastorp 6:3 ingår i detaljplanen och beskrivs som "hästgården". Fastigheten Fjälastorp 6:5 "golfbanan" ägs av S:t Arilds golfklubb och fastigheten Fjälastorp 9:2 ägs av privatperson och består av ett bostadshus ut med Norra kustvägen.

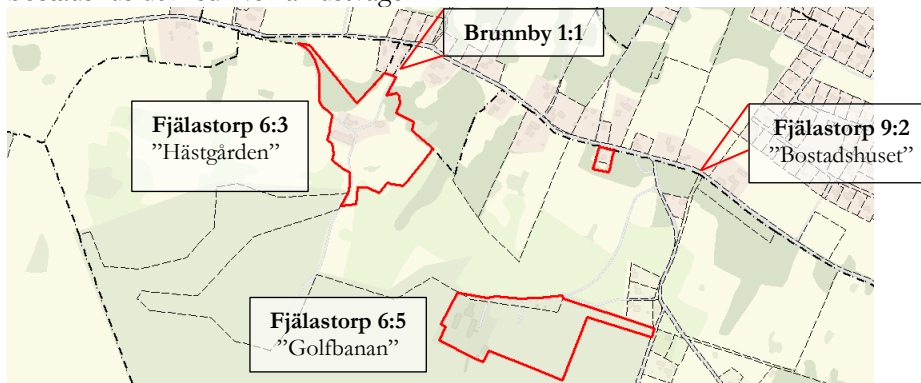


Bild: Röda områden visar de fastigheter som ingår helt eller är en del i planområdet.

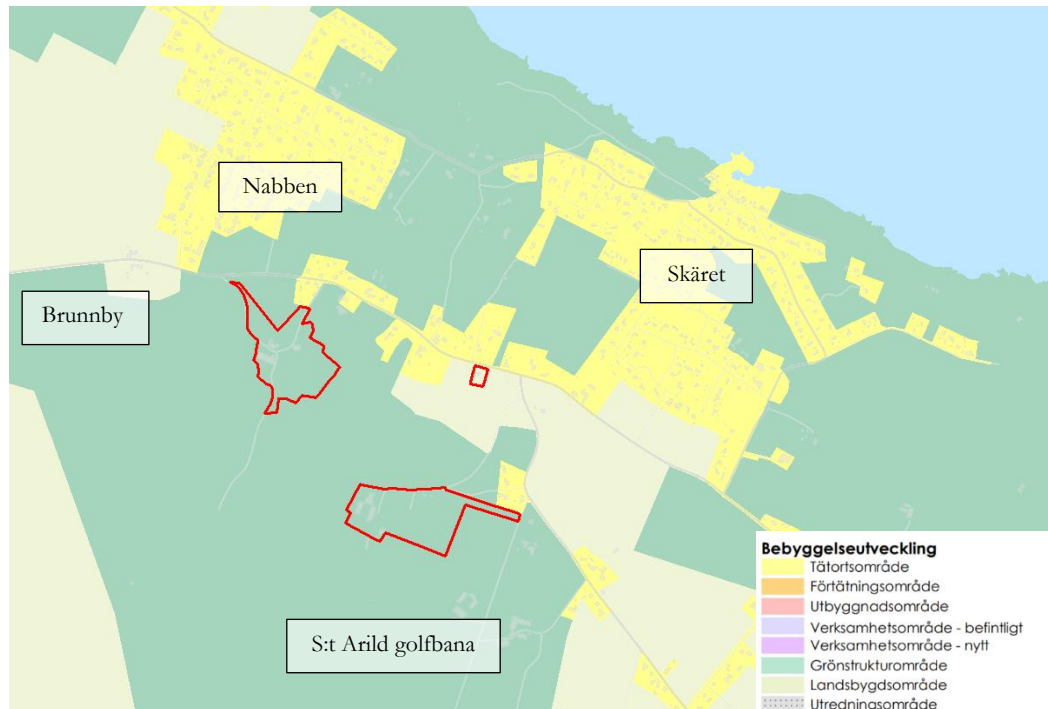


Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 fick laga kraft 6 december 2019, efter beslut i kommunfullmäktige §80. En översiktsplan är ett strategiskt och visionärt planeringsdokument som visar kommunens viljeriktning i fråga om användningen av mark- och vattenområden, bebyggelseutveckling, riksintressen och allmänna intressen i övrigt. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande.



Karta: Kartutsnitt från Översiktsplanen 2035 där Skäret och Nabben är markerat som tätortsområde och grönstruktur- och landsbygdsområde syns över planområdet. Där planområdets tre centrala delar syns inom röd markering.

I översiktsplanen är den största delen av planområdet utpekad som grönstruktur och en mindre del i nordost är utpekad som landsbygdsområde. De övernattningsstugor som möjliggörs för golfbanans verksamhet föreslås till största del på mark som i dagsläget redan används för parkering.

Den befintliga hästgården inom fastigheten Fjälastorp 6:3 samt bostaden utmed Norra kustvägen på Fjälastorp 9:2 är redan en del av grönstrukturområdet samt landsbygdsområdet. Detaljplanen fastställer främst befintliga förhållanden.

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

Detaljplaner och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner:

Gällande detaljplan heter: Byggnadsplan Fjälastorp 9:1 m.fl.

Gällande detaljplan fick laga kraft 12 november 1985 och tillåter bland annat golfbana, fritidshus för uthyrning, naturpark och samlings- och föreningslokaler.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Gällande detaljplan kommer delvis att ersättas med detta planförslag.



Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan som kommer att delvis ersättas med detta planförslag.

Kommunala planeringsunderlag**Höganäs kulturmiljöprogram – kulturmiljöwebben**

Kulturmiljöwebben för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 17 maj 2018 § 80 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Kulturmiljöwebben fungerar som kommunens kulturmiljöprogram och innehåller inventering av byggnader med kulturhistorisk betydelse enligt PBL 8:17 och PBL 8:13 samt områdesbeskrivningar ur ett kulturhistoriskt perspektiv av kommunens alla byggnadsområden.

Inom planområdet och fastigheten Fjälastorp 6:3 finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader PBL 8:17. Detta innebär att varsamhetsaspekten ska uppmärksammas i plan- och bygglovsärende. Den ena byggnaden är bostadshuset i sekelskiftesstil och den andra är en komplementbyggnad i traditionell stil.

Naturvårdsplan

Naturvårdsplanen för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2017 § 18 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Naturvårdsplanens huvudsyfte är att redovisa alla naturvärden i kommunen oavsett skyddsstatus och ägandeförhållande och är ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten.

Området mellan de tre delområdena domineras av skog, bestående av bok-, ek- och alskog, alla upptagna i naturvårdsplanen. Utöver skogen är området småbrutet med betesmarker, smååkrar och en mindre mängd småbiotoper.

Klimat PM

Klimat PM – stigande havsnivåer och erosion i Höganäs kommun är en rapport som antogs av kommunstyrelsen 24 januari 2012 §7. Här står bland annat att Arild, Skäret och Mölle är de tre orter som kommer klara sig bäst eftersom de ligger högt, även om delar av dessa orter kommer att påverkas. Havsnivån förväntas stiga upp till en meter de kommande 100 åren.

Om havet stiger till +3,5 meter, vilket skulle kunna inträffa vid ogynnsamma förhållanden år 2100, kommer effekterna för kommunen bli omfattande. Byggnader och infrastruktur i kommunens samtliga orter påverkas. Arild, Mölle och Skäret är tre orter som bedöms påverkas minst av havsnivåhöjningar, planområdet ligger 30–45 meter över havet.

Parkeringspolicy och parkeringsnorm

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148 och har som syfte att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag. För att parkeringsstrategin ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas tillsammans med parkeringsnormen, som antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28. Parkeringsnormen definierar behovet av antalet parkeringar vid nybyggnation.

Det finns även beskrivningar när man kan frångå normen bland annat om bostäderna ligger nära kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service och handel, om det finns bilpool, om parkering kan samnyttjas eller om det finns kulturhistoriska värden som behöver skyddas.

Vattentjänstplan (vatten och avlopp)

Vattentjänstplan för Höganäs kommun antogs den 14 december 2023 § 238 av kommunfullmäktige. Dagvattnet ska vara en positiv resurs vid samhällsbyggandet och ett tilltalande inslag i omgivningen. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Vid avledning av dagvatten till recipient, som är känslig för föroreningar eller närsalter ska dagvattnet renas på lämpligt vis innan det når recipienten.

Vid nybyggnation ska dagvattensystemen utformas så att påverkan på den naturliga vattenbalansen i omgivningarna blir så liten som möjligt. Om möjligt ska hårdgjorda ytor undvikas för att minska hastig dagvattenavrinning.

Dagvattenanläggningar ska utformas så att allvarliga skador på byggnad eller anläggning på grund av uppdämning vid kraftiga regn undviks. Vid höjdsättning av nya områden ska beaktas att i de fall dagvattensystemet är fullt belastat, bör dagvatten kunna avledas ytledes från området. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är i gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå. Vid extrema situationer tillåts dagvatten även dämma upp över gatans nivå och ansamlas på den under en kortare period.

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering. Planområdet ligger inom riksintresse för *kulturmiljövård, naturvård, friluftsliv, rörligt friluftsliv* samt *hög exploaterad kustzon*.

Riksintresse: Kulturmiljövård

Delar av planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § MB.

Tillkomsten av ny bebyggelse samt förändringar i befintlig bebyggelse och miljö ska ske på ett sådant sett att det inte skadar uttrycket för riksintresset. Det finns dock risk att riksintresset kan komma att påverkas negativt vid en möjlig nyexploatering. Detta föreslås utredas vidare och bör ske med stor beaktning av kulturmiljövärdena i området. Avstyckningar av nya tomter inom riksintresset ska undvikas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av riksintresset kulturmiljö:

Då ingen ny bebyggelse föreslås, förutom vid golfbanan, anses att hänsyn till landskapsbilden samt viktiga natur- och kulturmiljövärden har tagits. Utformningsbestämmelser är skapade utifrån områdesbeskrivningarna i kulturmiljöwebben. Avstyckning av nya/förändrade tomter blir möjligt för att bekräfta rådande förhållande. Genom att planbestämmelse avseende minsta tillåtna fastighetsstorlek och största tillåtna byggnadsarea har hänsyn tagits. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna säkras med varsamhetsbestämmelser och i vissa fall rivningsförbud.

Kommunen anser att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget. Kommunen bedömer att den värdefulla miljön säkras genom varsamhetsbestämmelser i plankartan.

Riksintresse: Naturvård

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Kusten mellan Arild och Skäret utgörs av en klippkust med klappersten, klipphöllar och raukar och spår efter forntida strandlinjer. Inåt land övergår strandplanet i en mer eller mindre brant bergvägg där rester av ljunghedsvegetation och igenväxande enefälader förekommer i den högre belägna terrängen. Här finns också ett mindre rikkärr. Dessa marker är en rest av den förr vidsträckt allmänningen Kulla Fälad. Sträckan Lerhamn-Arild-Farhult utgör ett representativt odlingslandskap med fiskejordbruk i kustbygd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av riksintresset naturmiljö:

Då ingen ny bebyggelse föreslås, förutom vid golfbanan, anses att hänsyn till landskapsbilden samt viktiga natur- och kulturmiljövärden har tagits. Detaljplanen påverkar inte områdets karaktär, siktlinjer mellan land och hav påverkas inte. Hänsyn bedöms tas till naturmiljön genom bland annat varsamhetsbestämmelser anpassas den befintliga bebyggelsen till landskapsbilden.

Kommunen anser att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget.

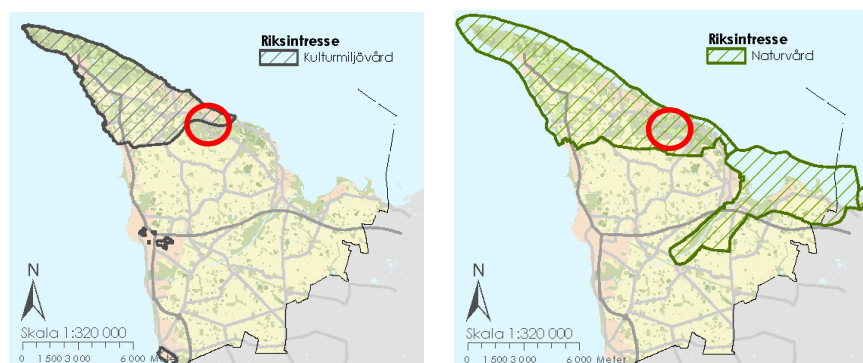


Bild: De röda ringarna visar ungefärligt planområde i förhållande till riksintresset för kulturmiljövård och naturmiljö.

Riksintresset: Friluftsliv

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB.

Urbergshorsten Kullaberg är en märklig terrängform med höga toppar och klippor som stupar brant ner i havet. Skogar med såväl barr- som lövträd dominerar på berget men här finns också rester av enbevuxna ljung- och fäladsmarker, åker och äng. De varierade naturförhållandena på land och det gynnsamma klimatet har gjort att det totala antalet växt- och djurarter är stort och flera sällsynta arter kan hittas här. Berget präglas av en mycket lång kulturpåverkan och lämningar från stenåldern och framåt har påträffats. Krapperups sätesgård med anor från medeltiden har haft en betydande påverkan på bygden och landskapet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av riksintresset friluftsliv:

Kommunen anser att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget.

Riksintresset: Rörligt friluftsliv

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB.

Enligt kommunens översiktsplan finns viktiga delar av Höganäs kommuns identiteten i närheten till havet och naturen samt ett aktivt friluftsliv. Översiktsplanen lyfter fram och föreslår åtgärder som utvecklar friluftslivet inom riksintresseområdet genom att stärka och utveckla Kullaleden och Kattegattsleden, och därmed öka tillgängligheten till natur- och vattenmiljöerna.

Naturreseervaten på Kullaberg är några av de mest välbesökta i landet och lockar varje år flera hundratusen människor från Skåne, Sverige och utlandet, inte minst Danmark. Längst ut på berget ligger Kullens fyr och här finns även ett Naturum som utgör centrum för friluftslivet i området, och där kan besökare ta del av information om områdets geologi, flora, fauna och kulturhistoria. På berget finns många stigar och leder där man kan vandra antingen genom bokskogen eller längs med kustlinjen. Kullaleden är en del av Skåneleden och löper runt hela Kullahalvön. På berget finns även goda möjligheter till att stort antal aktiviteter som fågelskådning, naturstudier, klippklättring och bad. På Östra Kullaberg finns flera skogsvägar som, förutom vandring, är lämpliga för cykelturer. Vattnet vid Kullaberg är attraktivt för dykning och här finns en undervattensled där dykare får uppleva allt från en mjuk klapperstensmal till klippkanter och raukar. Havsområdet erbjuder goda möjligheter till ett varierat fritidsfiske och kajakpaddling.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av riksintresset rörligt friluftsliv:

Kommunen anser att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget.

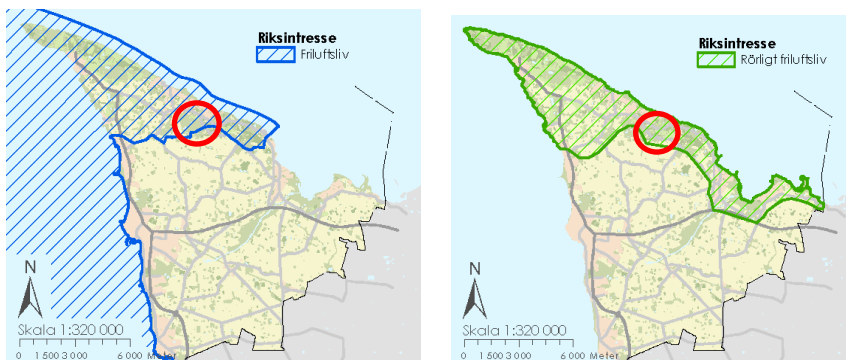


Bild: De röda ringarna visar ungefärligt planområde i förhållande till riksintresset för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Riksintresset: Kustzon

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB.

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 områden 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.”

Den föreslagna detaljplanen medger en utveckling av det lokala näringslivet enligt undantagsbestämmelsen för riksintresset för högexploaterad kust. En utveckling av golfbanans verksamhet med möjlighet att uppföra övernattningsboende kan bidra till att fler söker sig till golfverksamheten samt Skäret.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av riksintresset kustzon:

Kommunens anser att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget. Ingen märkbar förändring av allmänhetens tillgång till friluftsliv och tillgänglighet föreslås. Den visuella kontakten mellan land och hav påverkas inte. Kustzonens ekologiska förutsättningar för kustbundna vegetationstyper och arter anses inte påverkas av förslaget då ingen ny bebyggelse föreslås.

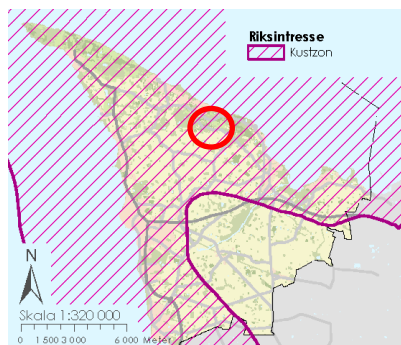


Bild: Röd ring visar ungefärligt planområde i förhållande till riksintresse kustzon.



Förutsättningar

Området idag

Den södra delen av området används som golfbana idag. Den norra delen av planområdet arrenderas ut till privatpersoner som bor på och/eller brukar marken. Skogen arrenderas ut till jaktlag. Förutom golfbanan är marken inte inbjudande för allmänheten.



Bild: Planområdet sett från golfbanan upp mot bostadshuset på Knävlavägen.

Landskapsbild

Landskapsbild, topografi och geologi

Den södra delen av det föreslagna planområdet består av ett område för golfklubbens klubbhus med restaurang och andra tillhörande faciliteter. I området finns också golfbanans parkering. Utmed Knävlavägen i de norra delarna finns en gård. Enligt Sveriges geologiska undersöknings jordartskarta består planområdet till största del av morän och berg. Det förekommer också sand i den nordöstra delen. I de södra delarna av det planområdet är terrängen cirka 30–34 meter över havet. I de nordöstra delarna är marken cirka 37 meter över havet. I norr är det cirka 40–45 meter över havet.

Fritid och rekreation

Det finns en golfverksamhet inom planområdet. Skärets naturreservat ligger cirka 300 meter från planområdet. Det är cirka 2 kilometer till Arild, där finns det två lekplatser, hamn och badplatser.

Vegetation

Landskapet runtomkring planområdet är småbrutet med skog, betesmarker, åkrar, golfbana och en mängd småbiotoper som dammar, busk- och trädrika holmar och stengården. Grönstrukturen är välutvecklad med många kontaktytor mot Kullaberg, Arild, naturreservaten Skäret och österut. Skogarna kan klassas som sekundära naturskogar, det vill säga naturligt etablerade, men historiskt påverkade av bete och virkesuttag. I nordväst dominerar välutvecklad skogsek och bok.

Inom planområdet finns en yta med berg i dagen. Naturvärden som finns på och vid bergsknallen fredas i detaljplanen genom att sprängning inte tillåts. Syftet är att ge förutsättning för livsmiljöer för växter och djur.

Djurliv

Vid en inventering av skogarna år 2014 var tolv insektsarter rödlistade enligt rödlistan 2010, vilket är ett stort antal jämfört med andra skogsområden i kommunen, exklusive Kullaberg. Utöver dessa fanns även ett tjugotal andra för naturvärden intressanta arter. Gemensamt för flertalet av dessa arter är kravet på god tillgång på död ved och då gärna ihåliga träd. Groddjuren är färre och utgörs av vanligare arter, med undantag för större vattensalamander. Den senare arten är endast påträffad inom golfbaneområdet. Fågellivet är rikt och gynnat av den ogallrade skogen och variationen av småbiotoper. Skogsområdena omkring planområdet har som helhet ett mycket högt värde för hotade och missgynnade arter.

Groddjur förekommer i närområdet, och behöver beaktas vid ett plangenomförande. Om fridlysta arter noteras vid ett genomförande, ska arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen. Artskyddet gäller alltid, även när en detaljplan har vunnit laga kraft.

Fornlämningar

Inom och precis intill planområdet finns kända fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950) KML. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § KML. Vidare har information hämtats från Riksantikvarieämbetets webbaserade databas *Fornsök* där följande punkter har inventerats:

1. Kulturhistorisk lämning, en hägnad bestående av en stenmur.
2. Fossil åker där det också finns stensättningar, högar och hållristningar.
3. Stenåldersboplatz
4. Lämning av en kallkälla.
5. Fyndplats
6. Järnålderboplatz

Det är endast punkt 2 och punkt 5 som ligger inom planområdet. Inom punkt 2 tillkommer det inte någon ny bebyggelse då marken är prickmarkerad vilket innebär att ingen ny bebyggelse får uppföras.

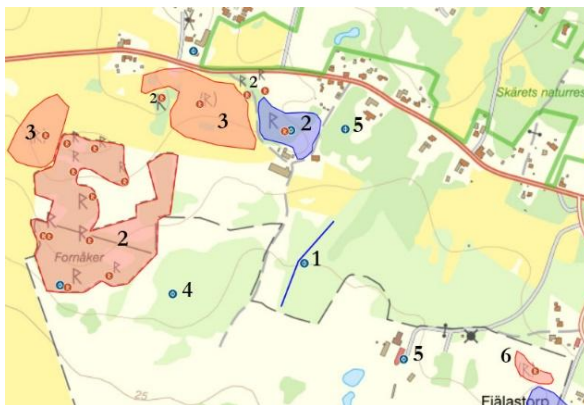


Bild: Karta från Fornsök (Riksantikvarieämbetet) över planområdet.

Bebyggelse

Fjälastorp 6:5 - Arilds golfbana

Bebyggelsen vid Arilds golfbana är från början en gammal fyrlängad gård. Byggnationen är idag utformad med tre längor runt en gårdsplan varav den ena är en ursprunglig byggnad. Denna byggnad är en stallbyggnad i ursprungligt skick, utvändigt väl underhållen. Den äldre stallbyggnaden är i korsvirke med en gavelvägg murad i sten och taket är av eternit.

Stallbyggnaden har en datering från 1785 (MDCCLXXXV). Resterande byggnation är av nyare karaktär. På fastigheten finns även några mindre komplementbyggnader relaterade till golfbanans behov.



Bild: Den äldre stallbyggnaden på Fjälastorp 6:5.

Fjälastorp 6:3 - Hästgården

Utmed Knävlavägen ligger en gård med tillhörande stall som kommunen äger och arrenderar ut. På platsen har det funnits en gårdsbyggnation sedan 1860-talet, möjligtvis även tidigare än så. På gården bedrivs djurhållning och ytan direkt öster om byggnaderna används som betesmark.

Huvudbyggnaden består av ett 1 1/2-plans enbostadshus med källare. Fasaden är putsad och taket är av rött tegel. Vid huvudentrén finns en farstukvist. Snickerierna runt bland annat fönstren är målade i en brunröd färg. På taket finns två skorstenar i originalutförande. Byggnaden kan när det gäller detaljer stilmässigt hänföras till runt sekelskiftet 1800/1900-tal, men volymmässigt är den mer av villakarakär.

På gården finns det också en stor stallbyggnad i dåligt skick och några mindre komplementbyggnader. Det finns också en mindre stallbyggnad med tegelfasad och eternittak som har ett bevarandevärde.



Bild: Bostadshuset på gården till vänster samt den mindre stallbyggnaden med tegelfasad till höger.

Fjälastorp 9:2 - Bostadshuset

På fastigheten Fjälastorp 9:2 finns ett 1 1/2-plans hus med gul tegelfasad och rött tegeltak i 40-talskaraktär. Fastigheten ägs av privatperson. På baksidan finns ett tillbyggt uterum och på östra fasaden en tidsenlig balkong. På fastigheten finns även en komplementbyggnad samt en carport.



Bild: Bostadshuset på Fjälastorp 9:2 uppfört med gul tegelfasad och rött tegeltak.

Allmän och kommersiell service

Det finns en fristående förskola och skola i Brunnby. Närmsta kommunala skola finns i serviceorterna Nyhamnsläge och Jonstorp. Där finns det också mataffärer. Restauranger och caféer finns, framför allt sommartid, i Arild och Skäret. Även golfbanan har en egen restaurang och golfbutik.

Trafik**Övergripande trafikstruktur**

Norr om planområdet ligger Norra Kustvägen (väg 1451), som ansluter till Gamla Södåkravägen i östlig riktning. Fastigheten Fjälastorp 6:5 (Golfbanan) gränsar i öster till Fjälastorpsvägen, vägen går i nord-sydligriktning. Fastigheten har också en anslutning i norr via Golfvägen. Norra Kustvägen och Gamla Södåkravägen är statliga vägar, medan Fjälastorpsvägen och Golfvägen är enskilda vägar.

Hästgården, del av Fjälastorp 6:2, nås via Knävlavägen från Norra kustvägen och fastigheten Fjälastorp 9:2 nås via Norra kustvägen.

Biltrafik

Trafikflödet på Norra Kustvägen uppmättes år 2016 till cirka 1 430 fordon/dygn varav cirka 7,5% är tung trafik. Trafikflödet på Gamla Södåkravägen uppmättes samma år till 220 fordon/dygn varav 6% är tung trafik. De enskilda vägarna saknar trafikmätningar men trafikflödet på dessa vägar bedöms vara begränsat. Den skyltade hastigheten på samtliga (statliga och enskilda) vägar är 70 km/timmen.

Gång- och cykeltrafik

Kattegattleden (cykel) och Kullaleden (gång) finns i nära anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats i nära anslutning till den norra delen av planområdet. Buss nummer 223 trafikerar Arild-Jonstorp. Det går tio turer om dagen i vardera riktningen. På helgen finns det sex turer i vardera riktningen. I Jonstorp finns det möjlighet att byta till buss 225 som trafikerar mellan Ängelholm och Höganäs.

Parkering

Det finns befintlig parkering till golfbanan. Hästgården utmed Knävlavägen har befintlig parkeringsplats. Även bostaden längs med Norra kustvägen (Fjälastorp 9:2) har befintlig parkering på fastigheten.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Golfbanans klubbhus och bostadshuset på Knävlavägen ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Övriga områden för föreslagen bebyggelse saknar i dagsläget vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

El, fiber och värme

Det finns befintliga nätstationer i närheten som det går att koppla in el ifrån. Det finns möjlighet att koppla in fiber. Det finns ingen fjärrvärme i området. Det finns en befintlig transformatorstation intill Fjälastorp 6:5.

Hälsa och säkerhet**Buller**

Planförslaget uppfyller följande krav:

Vid utredning av buller från väg- och spårtrafik vid bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I denna förordning bestäms riktvärden av ljudnivåer dels vid en bostads fasad och dels vid en bostads tillhörande uteplats, vilka är att buller inte bör överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Jordbruk och djurhållning

I anslutning till Knävlavägen finns mindre hagar med skogsbeten som ingår i ett jordbruksarrende. I arrendet ingår ett äldre stall med gödselplatta och några mindre byggnader som tillhör del av Fjälastorp 6:3.

Markföroreningar och radon

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi. Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning inom det specifika planområdet har inte genomförts.

Planförslag

Sammanfattning

I den södra delen av planen kommer det att möjliggöras för besöksanläggning, golfbana. Besöksanläggningen innebär att golfbanan kan utveckla sin verksamhet och bygga stugor för övernattande gäster.

Planförslaget innebär också att fastighetsgränserna mellan Fjälastorp 6:5 och Fjälastorp 6:3 delvis bekräftas ed planens gränsdragningar, då de i dagsläget inte överensstämmer med hur marken används i verkligheten. Dessutom kommer den befintliga gården på Knävlavägen att styckas av till en bostad med kringliggande gård. Förslaget möjliggör att ytan med markanvändningen bostad kan styckas av från L1-2, stall samt betesmark och djurhållning. Detaljplanen innebär att markanvändningen för bostad förblir en fastighet och på så sätt bekräftas att det för blir en bostad på platsen.

Det finns också en befintlig bostad (Fjälastorp 9:2) vars tomt och byggrätt bekräftas. Genom en fastighetsreglering blir fastigheten cirka 400 kvadratmeter större.

För att undvika att planförslaget kommer i konflikt med den underliggande detaljplanen, upphävs följande fyra ytor inom gällande detaljplan *Fjälastorp 9:1 m.fl.* De fyra ytorna är svartskrafferade och markeras i detaljplanen som ingår i *upphävande av detaljplan inom skrafferat område*. Totalt uppgår den arean till drygt 2 000 kvadratmeter.

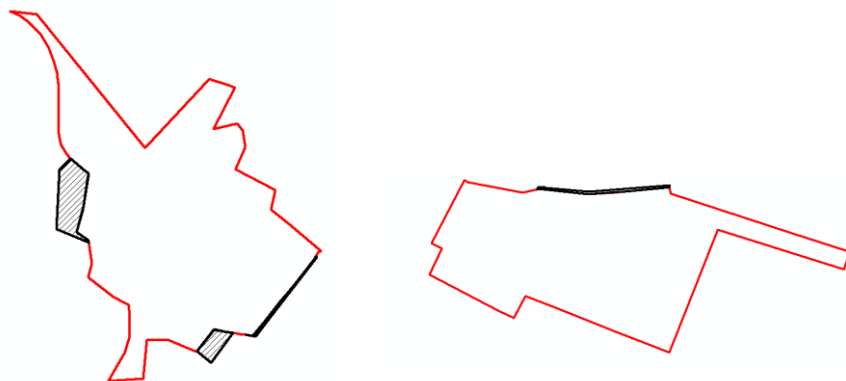


Bild: De fyra ytorna är svart skrafferade markeras i detaljplanen som "upphävande av detaljplan inom skrafferat område". Totalt uppgår arean till drygt 2 000 kvadratmeter.

Föreslagen struktur

Planförslaget presenteras utifrån de tre områdena i detaljplanen, golfbanan, hästgården och bostadshuset.

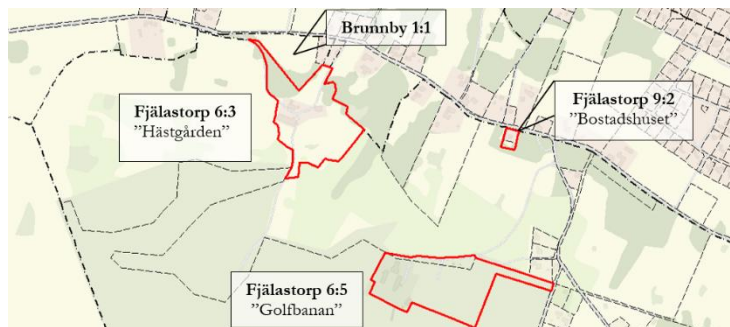


Bild: Översiktlig bild över planområdets tre områden.

Verksamheter och kommersiell service: Golfbanan på del av Fjälastorp 6:5

Detaljplanen möjliggör utveckling av den befintliga verksamheten, på golfbanan möjliggörs en besöksanläggning samt bekräftar område för teknisk anläggning (E₁).

Planförslaget möjliggör följande:

- Utökning av golfbana
- Tillfällig vistelse för övernattande gäster
- Besöksanläggning för idrott
- Möjlighet till restaurangverksamhet
- Bevarande av bergsknalle i närheten av golfbanan
- Upphävande av delar gällande detaljplan
- Tekniskanläggning

Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningarna är av icke varaktig karaktär. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

Användningen tillfällig vistelse används för områden med alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat och campingstugor. I användningen ingår också olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. Camping ingår inte.

I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

Användningen besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats. I användningen ingår viss handel som kompletterar användningen, till exempel mindre butiker och biljettförsäljning.

Idrott- och sportanläggning med tillhörande byggnader ingår i användningen. Det kan till exempel vara idrottsplats, sporthall, ridhus, golfbana och skjutbana. Motionsslingor, skidspår och andra liknande anläggningar kan ingå.

Stallbyggnaden på fastigheten Fjälastorp 6:3

Gårdsbebyggelsen på Fjälastorp 6:5 har en ursprunglig länga kvar, en stallbyggnad från år 1785. Den föreslås därför få ett rivningsförbud, **r₁**, samt verksamhetsbestämmelser för att skydda den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Det är framför allt volymen och fasadmaterialen i gavlarna och på den östra sidan är de viktiga karaktärsdragen för byggnaden, **k₁**.

Bild: Ortofoto över Golfbanans tre indelningarna visar gränserna för olika markanvändning.

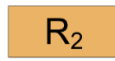
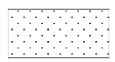


Med hänsyn till eventuell omgivningspåverkan har användningen för besöksanläggningar preciseras. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis **R₁** – Golfbana och **R₂** – Besöksanläggning. En närmare utformning av området regleras med egenskapsbestämmelser.

En preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

Nedan finns en förteckning över de gällande planbestämmelser för S:t Arild golfbana:

Användning av mark och vatten

	R₁	Golfbana Användningsbestämmelsen bekräftar helt eller delvis den befintliga markanvändningen Golfbana. Preciseringen innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet.
	R₂	Besöksanläggning, Tillfällig vistelse, Idrott- och sportanläggning Användningsbestämmelsen bekräftar den befintliga markanvändningen, byggnaderna används idag som kontor, konferenslokal, butik, restaurang, omklädningsrum samt idrott- och sportanläggning samt möjliggör för tillfällig vistelse. Genom att även tillåta besöksanläggningar för olika idrotter, samlingslokaler och annan verksamhet för anläggningens drift kan verksamheten utvecklas. Preciseringen innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet.
	E	Tekniskanläggning Möjliggör en yta för tekniska anläggningar.
		Prickmark Marken får inte bebyggas

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₂	Största tillåtna byggnadsarea är maximalt 1200 respektive 1300 kvadratmeter inom användningsområdet.
	Högsta tillåtna nockhöjd i meter 8 meter.
a₂	Marklov krävs även för sprängning. Bergsknalle får inte förvanskas. Gäller inom egenskapsytan.
r₁	Byggnad får inte rivas.
k₆	Volym och fasadmateriäl i gavlar och på den östra sidan ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.
u₁	Allmännyttiga underjordiska ledningar.

Inom planområdet, cirka 5 meter öster om sportbanorna, finns en yta med berg i dagen. Naturvärden som finns vid bergsknallen, på cirka 400 kvm, fredas i detaljplanen genom att sprängning inte tillåts. Syftet är att ge förutsättning för livsmiljöer för växter och djur.



Bild: Bild 1 visar vart markanvändningen R2 gäller. De befintliga byggnaderna på platsen är drygt 1000 kvadratmeter. Planförslaget möjliggör en utveckling av den befintliga verksamheten inom användningsytan med maximalt cirka 300 kvadratmeter. Bild 2 visar vart markanvändningen R1 och R2 gäller. Bild 3 visar vart markanvändningen R1 gäller. Användningsbestämmelsen bekräftar markanvändningen Golfbana.

Bostadsbebyggelse: Hästgården på del av Fjälastorp 6:3

Planförslaget omfattar endast befintlig bebyggelse. Det tillkommer inga nya byggbara tomter. De befintliga byggrätterna inom planområdet justeras genom att prickmarken redigeras samt att den redan byggbara ytan ökas.

Planförslaget möjliggör följande:

- Bekräftar befintlig bebyggelse
- Bekräftar betesmark och odling med tillhörande komplementbyggnader
- En utökning/korrigerande av prickmark
- Avstyckning för befintlig gård
- Reglering om minsta tomtstorlek

Idag består hästgården och tillhörande komplementbyggnader av cirka 400 kvadratmeter byggnadsarea, planförslaget bekräftar de befintliga byggnaderna samt tillåter en ökning med cirka 200 kvadratmeter byggnadsarea.

Den minsta tillåtna fastighetsstorleken regleras till 15 000 kvadratmeter, vilket innebär att användningsytan för bostad inte kan styckas av och endast en huvudbyggnad får finnas på platsen. På grund av fastighetens storlek och det geografiska läget anses att planbestämmelsen *Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter inom användningsområdet* kan öka till 600 kvadratmeter. Planbestämmelserna medger en byggrätt som motsvarar 4% av användningsytan för bostad samtidigt som antalet komplementbyggnader inte regleras. Detta för att kunna fortsätta ha den verksamhet på plats som finns idag.

I övrigt föreslås ytan för området med bostadsbyggnaden och det gamla stallet få en planbestämmelse om en största byggnadsarea på 250 kvadratmeter och en högsta nockhöjd på 11,5 meter. Den nyare stallbyggnaden föreslås få en planbestämmelse om en största byggnadsarea på 900 kvadratmeter och en högsta nockhöjd på 11,5 meter. Detta för att möjliggöra en ombyggnad eller/och utbyggnad av exempelvis den nyare stallbyggnaden.



Bild: Ortofoto över Hästgården och de tre olika indelningarna visar gränser för olika markanvändningar.

Regleringen av minsta tömtstorlek innebär att markanvändningen för bostad, innebär att fastigheten inte ytterligare kan styckas av. På så sätt regleras den nya fastigheten till en bostad. Regleringen möjliggör att markanvändningen **L₁** stall samt **L₂** betesmark och odling

Kulturhistorisk bebyggelse

Huvudbyggnaden och den äldre stallbyggnaden på kommunens fastighet (Fjälåstorp 6:3) samt den västra byggnaden i gårdsbebyggelsen på golfbanans fastighet (Fjälåstorp 6:5) utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL, det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Bostadshuset på fastigheten Fjälastorp 6:3

Huvudbyggnaden på Fjälåstorp 6:3 föreslås förses med rivningsförbud, **r₁**, då det är en tidstypisk byggnad från sekelskiftet med villakarakter. Byggnaden föreslås även få varsamhetsbestämmelser för att skydda den kulturhistoriska byggnaden. För byggnadens karaktärsdrag är volymen och fasadmaterialet viktigt, varför byggnaden har fått en bestämmelse om varsamhet, **k₁**. Även byggnadens listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas, **k₂**.

För byggnadens karaktärsdrag är också fönster viktiga, varför fönster till form, material, indelning och proportioner ska bibehållas till sin utformning, **k3**. Det är också viktigt att taktäckning ska vara av tegel, **k4**, samt att skorsten ska till utformning och utseende bibehållas, **k5**.

Den äldre stallbyggnaden föreslås förses med rivningsförbud, **r₁**, då det är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Stallet föreslås också få en varsamhetsbestämmelse **k₁** då volym och fasadmaterial är viktigt för byggnadens karaktärsdrag.

Nedan finns en förteckning över de gällande planbestämmelser för Hästgården:

Användning av mark och vatten

B	Bostad Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
L₁	Stall Den nyare stallbyggnaden föreslås få en bestämmelse, L₁ och L₂ , vilket medger stall samt betesmark- och odling (dock ej växthus). Hagen öster om föreslås få bestämmelsen L₂ planbestämmelserna bekräftar gällande markanvändning och möjliggör att verksamheten på platsen kan fortsätta.
L₂	Betesmark och odling, ej växthus Användningen betesmark och odling ska tillämpas för områden för olika typer av odling, djurhållning samt djurvård. Här ingår verksamhetsanknuten försäljning. Även komplement till verksamheten odling och djurhållning ingår i användningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁	Inom användningsområdet får endast en huvudbyggnad uppföras.
e₂ 0,0	Största tillåtna byggnadsarea är maximalt 600 respektive 900 kvadratmeter inom användningsområdet.
d₁ 0,0	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är maximal 15 000 kvadratmeter inom användningsområdet.
	Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4–5 meter.
	Högsta tillåtna nockhöjd i meter 7–11,5 meter.
a₁	Marklov krävs trädfällning. Gäller inom användningsytan.
r₁	Byggnad får inte rivas.
k₁	Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym och fasadmaterial ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.
k₂	Listverk och andra fasaddekorationer ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.
k₃	Fönster och dörrar ska till form, material, indelning och proportioner anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.
k₄	Taktäckning ska vara av tegel.
k₅	Skorstenar ska till utformning och utseende ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.
n₁	Stengärde får inte förvanskas eller rivas. Gäller inom egenskapsytan.
u₁	Allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bostadsbebyggelse: Bostadshuset Fjälastorp 9:2

Planförslaget omfattar endast befintlig bebyggelse. Det tillkommer inga nya byggbara tomter. De befintliga byggrätterna inom planområdet justeras genom att prickmarken redigeras samt att den redan byggbara ytan ökas.

Planförslaget möjliggör följande:

- Bekräftar befintlig bostad
- En utökning/korrigerande av prickmark
- Möjliggör en fastighetsreglering, vilket innebär att fastigheten kan bli större
- Större byggrätt tillåts
- Betesmark och odling med tillhörande komplementbyggnader (exempelvis stall med mera).

Idag upptar byggnaderna inom fastigheten Fjälastorp 9:2 cirka 150 kvadratmeter, planförslaget bekräftar de befintliga byggnaderna samt tillåter en ökning på cirka 30 kvadratmeter.

Ökningen anses möjlig då fastigheten blir större och minsta tillåtna fastighetsstorlek begränsas till 1 400 kvadratmeter samt att endast en huvudbyggnad får uppföras. Antalet komplementbyggnader regleras inte.

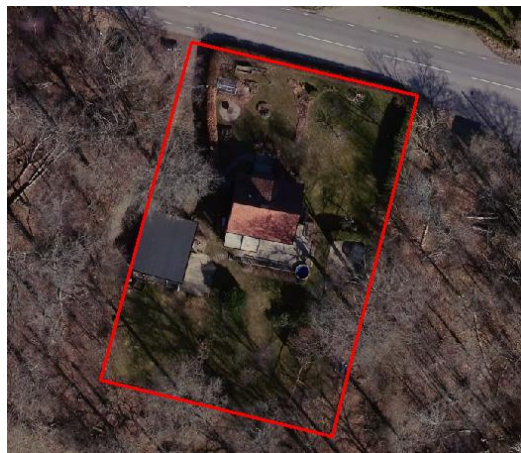
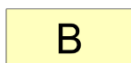


Bild: Ortofoto över Bostadshuset 9:2.

Nedan finns en förteckning över de gällande planbestämmelser för Bostadshuset Fjälastorp 9:2:

Användning av mark och vatten**Bostad**

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

**Prickmark**

Marken får inte bebyggas.

**Korsprickadmark**

Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**e₁**

Inom användningsområdet får endast en huvudbyggnad uppföras.

e₂

Största tillåtna byggnadsarea är maximalt 180 kvadratmeter inom användningsområdet.

d₁

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1400 i kvadratmeter inom användningsområdet.



Högsta tillåtna nockhöjd i meter 8,5 meter.

Upphävande av detaljplan

För att undvika att planförslaget kommer i konflikt med den underliggande detaljplanen, upphävs delar av gällande detaljplan *Fjälastorp 9:1 m.fl.* Följande fyra ytor ligger inom Fjälastorp 6:3:

BILD 1.
UPPHÄVANDE AV
DETALJPLAN INOM
SKRAFFERAT OMRÅDE
Område där detaljplan upphävs
(röd skraffering).

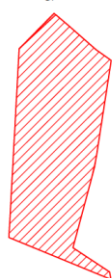


BILD 2.
UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN INOM SKRAFFERAT OMRÅDE
Område där detaljplan upphävs (röd skraffering).

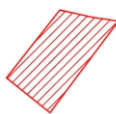


BILD 3.
UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN INOM SKRAFFERAT OMRÅDE
Område där detaljplan upphävs (röd skraffering).



N
Skala 1:1 000

Bild: I plankartan illustreras ytorna i tre bilder (1–3) med röd skraffering.

Hållbart byggande

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området.

Föreslagen väg- och trafikstruktur

Biltrafik

Trafikflödena har räknats upp till prognosåret 2040 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstatistik gällande från 15 april 2023. Enligt Trafikverkets basprognos ökar personbilstrafiken i Skåne med 1,4 % per år samt 1,6 % för den tunga trafiken. Detta innebär att årsmedeldygnstrafiken på Norra Kustvägen beräknas uppgå till cirka 2 000 fordon/dygn och på Gamla Södäkravägen till 310 fordon/dygn.

Den tillkommande trafiken bedöms huvudsakligen bestå av trafik som förväntas tillkomma till följd av övernattingsstugorna. Bedömningen är att de andra ändringarna enligt detaljplaneförslaget inte förväntas bidra till ökat trafikflöde. Övernattingsstugor uppskattas alstra 2–3 fordonsrörelser per dag per 100 kvadratmeter BTA under aktiv verksamhetssäsong. Detaljplaneförslaget möjliggör maximalt 1 200 kvadratmeter BTA, vilket innebär 24–36 fordonsrörelser per dag. Tillskottet från planområdet bedöms alltså vara marginellt och inryms i den trafikökning som Trafikverkets uppräkningsstatistik ger. Risken för olyckor för oskyddade trafikanter minskar genom en så kallad ”bygdeväg” (2–1 väg) mellan golfbanan och busshållplatsen *Fjälastorp Hembygden*. Hastigheten på Golfvägen sänks till 50 km/timmen.

Gång- och cykeltrafik

I planförslaget föreslås inte några nya gång- eller cykelvägar.

Parkering

I planområdet sker parkering på kvarteretsmark inom fastigheten. På golfbanan finns befintlig parkering och varumottagning. Ändrade behov för parkering till följd av planförslaget löses på egen fastighet.

Föreslagen teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns befintligt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Avfall

Sopkärl placeras inom kvartersmarken. Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas gällande framkomligheten och transportvägar för både kärl och renhållningsfordon.

Transformatorstation

Det finns en befintlig transformatorstation som föreslås ligga inom planbestämmelse för teknisk anläggning, E1. Transformatorstationen kommer fortsätta vara nåbar från Golfvägen.

Övriga ledningar

Fiber finns i hela kommunen och fastigheterna kan därför anslutas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget ligger inom de riktvärde som finns för buller. Planförslaget innebär att ljudnivåerna vid bostadens fasad och bostadens tillhörande uteplats inte överskrider.

För den befintliga byggnaden på fastigheten Fjälastorp 9:2 beräknas ekvivalentnivån vid fastighetens närmaste fasad att öka från 56 dBA räknat med trafikflöde från 2016 till 58 dBA vid prognosåret 2040. Beräkningarna baseras på att den närmaste fasaden ligger cirka 20 meter från Norra Kustvägens vägmitt. Fastigheten har tillgång till en uteplats, cirka 35 meter från vägmitten, i nära anslutning till bostaden. Uteplatsen ligger skyddad bakom den befintliga byggnaden där byggnadens fasad fungerar som bullerskydd. Maximal ljudnivå vid fastighetens uteplats beräknas öka från 67 dBA år 2016 till 69 dBA vid prognosåret 2040. Den ekvivalenta ljudnivån vid uteplatsen beräknas öka från 47 dBA år 2016 till 49 dBA vid prognosåret 2040. Det krävs alltså inga åtgärder för inne- eller utemiljön eftersom vare sig ekvivalent- eller maxnivån överskrider riktvärdena enligt förordning (2015:216).

För att de föreslagna byggrätterna ska uppfylla de angivna riktvärdena på 60 dBA ekvivalent ljudnivå enligt Förordning (2015:216) för trafikbuller krävs det att närmaste fasaden placeras minst 15 meter från vägkanten längs Norra Kustvägen. Beräkningarna har utförts med hänsyn till trafikmängd för prognosåret 2040. Om detta inte är möjligt måste man säkerställa att minst hälften av bostadsrummen är placerade mot den ljuddämpade sidan där ljudnivån vid fasaden inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00.

För att uteplatserna ska klara riktvärdena på 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå enligt Förordning (2015:216) för trafikbuller krävs det att de placeras minst 44 meter från Norra Kustvägen. Om detta inte är möjligt måste utemiljön skyddas, till exempel genom placering bakom byggnaden.

Jordbruk

Både väst och öst om Knävlavägen finns mindre hagar med skogsbeten som ingår i ett jordbruksarrende. I detta arrende ingår ett äldre stall med gödselplatta och några mindre byggnader.



Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Målsättning är att detaljplanen ska antas under första kvartalet 2026.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får 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 utan att bli skyldig att betala ersättning.

Avtal

Ett planavtal har upprättats där kommunen tillsammans med golfklubben bekostar planläggning. I samband med planläggning har ett avtal om fastighetsreglering upprättats mellan kommunen och S:t Arild golfklubb som redovisar marköverföringar mellan kommunens fastighet Fjälastorp 6:3 och golfklubbens fastighet Fjälastorp 6:5. Ett avtal om fastighetsreglering är ett civilrättsligt avtal mellan två parter, i detta fall kommunen och golfklubben, som reglerar marköverföringar.

Ett avtal om fastighetsreglering mellan kommunen och ägare till Fjälastorp 9:2 har ingåtts mellan parterna. Detta avtal reglerar en marköverföring mellan kommunens fastighet Fjälastorp 6:3 och den privatägda fastigheten Fjälastorp 9:2.

Nytt avtalsservitut kommer att skrivas mellan Höganäs kommun och S:t Arilds golfklubb för åtkomst till transformatorstation. Detta servitut kommer belasta Fjälastorp 6:3 till förmån för Fjälastorp 6:5.

Ansvarsfördelning

Det finns ett befintligt servitut där golfbanan har ansvar för drift och underhåll för Golfvägen.

Fastighetsrättsliga genomförande frågor

Fastighetsägare

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildningsåtgärder

Fastigheterna Fjälastorp 6:3 och Fjälastorp 6:5 kommer fastighetsregleras. Fastighetsregleringen mellan kommunens fastighet Fjälastorp 6:3 och golfklubbens fastighet Fjälastorp 6:5 kommer genomföras först efter att detaljplanen är antagen.

Cirka 500 kvadratmeter av fastigheten Fjälastorp 6:3 kommer att regleras över till fastigheten Fjälastorp 9:2, vilket innebär att Fjälastorp 9:2 nya fastighetsstorlek förväntas bli omkring 1 500 kvadratmeter. Den södra delen av Golfvägen kommer att genom fastighetsreglering överföras från Höganäs kommuns fastighet Fjälastorp 6:3 till golfklubbens fastighet Fjälastorp 6:5.

Berörda fastighetsägare ska stå för ett eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning för den befintliga Knävlavägen inom och utanför planområdet. Kommunen är positiv till en sådan gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploatören och kommunen genom planavtal.

Fastighetsbildningsåtgärder

Kommunen åtar sig att bekosta fastighetsregleringen avseende fastigheterna Fjälastorp 6:5 och Fjälastorp 6:3 samt avstyckning av del av Fjälastorp 6:3.

Fastighetsägaren till Fjälastorp 9:2 bekostar förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen rörande sin fastighet.

Inlösen och ersättning

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

Rivningsförbud (r_f) i detaljplanen kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad ersättning enligt 14 kap. 7 § PBL jämförd med 9 kap. 34 § PBL. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte vilken utformning kraven har i detaljplanen utan om kraven förorsakar sådan skada som berättigar ersättning enligt PBL.

Enligt PBL ska ersättning utgå om rivningsförbudet medför en skada som är betydande (14 kap. 7 § andra stycket PBL) i förhållande till värdet på berörd fastighet. Kommunen har undersökt de ersättningsrättsliga konsekvenserna vid ett antagande av detaljplanen med föreslaget rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, eftersom kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av rivningsförbudet inte uppnås.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Befintlig bebyggelse inom planområdena ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Den befintliga bebyggelsen inom planområdena har idag kapacitet för vatten och avlopp. Om det inom föreslagen avstyckning för hästgården krävs ökat behov eller tillgång till vatten och avlopp på grund av ny bebyggelse eller utökad verksamhet så krävs det nya VA-lösningar för den föreslagna fastigheten.

VA avdelningen kommer att upprätta en anslutningspunkt för dricksvatten- och spillvatten till föreslagna fastigheten när fastigheten ingår inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Geotekniska åtaganden

Exploator bekostar sina egna fastigheters eventuella geotekniska undersökningar och åtgärder.

Administrativa frågor

Administrativ bestämmelse

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för trädgård samt sprängning. Syftet är att ge förutsättning för livsmiljöer för växter och djur.



Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Miljökonsekvenser

Förenlighet med 3, 4 och 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Undersökning

Bestämmelserna i PBL 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 undersökning 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. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap MB.

Miljökvalitetsnormer

Luft utomhus

Höganäs kommun ingår i Skånes Luftvårdsförbund som utför mätningar och beräkningar i Skåne. Beräkningar för Höganäs kommun visar att nivåerna av luftföroreningar ligger under för samtliga ämnen i luft enligt de nationella miljökvalitetsnormerna. Den senaste årsrapporten för Höganäs kommun vad gäller kontrollen av luftkvaliteten inom samverkansområdet Skåne är från 2022.

Buller

Det byggnadsfria avståndet mellan boningshuset på fastigheten Fjälastorp 9:2 ligger drygt 15 meter till väggkant till Norra Kustvägen. Planförslaget ligger inom de riktvärde som finns för buller. Planförslaget innebär att ljudnivåerna vid bostadens fasad och bostadens tillhörande uteplats inte överskrids.

Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Skälderviken som uppnår god ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god.

Nationella miljömål

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

Klimatförändringar

I Höganäs kommuns klimat PM som antogs av Kommunstyrelsen 24 januari 2012 § 7, redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i

utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 30–45 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

Påverkan på natur

Riksintresse för naturvård anses inte påverkas negativt av föreslagen markanvändning då två områden får sin markanvändning bekräftad utifrån befintlig användning samt att inom golfverksamhetens område rör det sig inte om bebyggelse som påverkar naturvärden negativt. Vegetation inom delar av planområdet skyddas även genom planbestämmelsen om att vegetation ska bevaras samt prickad mark. Delar av ett planområde kräver även marklov samt att sprängning ska undvikas då bergsklackarna är en del av det brutna landskapet.

Påverkan på samhällsfunktioner

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan på transporter, eftersom det blir fler besökare till golfbanan och fritidshusen. Förslaget innebär en måttlig positiv påverkan på fritidsaktiviteter, turism och rekreationsmöjligheter, eftersom golfbanan utökar användningen för sitt område.

Risken för olyckor för oskyddade trafikanter minskar genom en så kallad ”bygdeväg” (2–1 väg) mellan golfbanan och busshållplatsen *Fjälastorp Hembygden*. Hastigheten på Golfvägen sänks till 50 km/timmen. Underlaget för kollektivtrafik bedöms bli något högre.

Påverkan på människors hälsa

Planförslaget innebär en måttlig positiv påverkan på folkhälsa, då förslaget ger fler rekreationsmöjligheter.

Påverkan på vatten

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan på vatten, då det blir en förändring i infiltration jämfört med dagsläget.

Påverkan på luft – ökande utsläpp

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan på luft, ökande utsläpp, eftersom planförslaget innebär fler transporter.

Påverkan på bebyggelse och kulturmiljö

Planförslaget innebär en måttlig positiv påverkan på kulturmiljön och då även riksintresset för kulturmiljö, då gården på Knävlavägen och byggnaden på golfbanan får varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Sociala konsekvenser

Kopplingar till omgivning

Planområdet ligger i nära anslutning till Norra Kustvägen, där det även finns kollektivtrafik, det föreslås inga ändringar gällande kollektivtrafiken i planförslaget. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Det finns mycket fritid och rekreation i närheten, men det är ont om kommunal och kommersiell service. Friskolan i Brunnby ligger cirka 2 kilometer bort, dock saknas cykel- eller gångväg dit.

Detaljplaneförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på det befintliga gång- och cykelvägnätet.

Fritid och folkhälsa

Området ligger också nära andra naturreservat. Detta kan möjliggöra för närhet till rekreation för de närboende, men också för de som kommer till området för att utöva fritidsaktiviteter. Riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv anses inte påverkas negativt då planförslaget inte begränsar möjligheterna till de beskrivna värdena enligt det beskrivna riksintresset.

Tillgänglighet

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Ekonomiska konsekvenser**Konsekvenser för kommunen**

Kommunen får en inkomst av försäljning av del av fastigheten Fjälastorp 6:3.
Kommunen får en utgift för fastighetsbildningsåtgärder.

Konsekvenser för fastigheten Fjälastorp 6:5 – Golfbanan

Fjälastorp 6:5 får en utgift i samband med lantmäteriförrättning samt ökad tomträttsavgäld alternativt tecknas ett arrendavtal.

Konsekvenser för fastigheten Fjälastorp 6:3 – Hästgården

Fjälastorp 6:3 får en inkomst i samband med framtida avstyckning av deras fastighet vid försäljning samt utgifter i samband med lantmäteriförrättningar.

Konsekvenser för fastigheter Fjälastorp 9:2 – Bostadshuset

Fjälastorp 9:2 får en utgift för fastighetsbildningsåtgärd samt utgift för köp av del av Fjälastorp 6:3.

Fastighetsrättsliga konsekvenser**Konsekvenser för fastigheten Fjälastorp 6:3 och Fjälastorp 6:5**

Delar av fastigheten Fjälastorp 6:3 kommer få föreslagen reglering till Fjälastorp 6:5 och delar av Fjälastorp 6:5 regleras till Fjälastorp 6:3.



Bild: Inom det rödprickiga området kommer de ytor som tidigare tillhört Fjälastorp 6:3 regleras till Fjälastorp 6:5 och vice versa. Röddlinje illustrerar planområdet.

Konsekvenser för fastigheten Fjälastorp 6:3

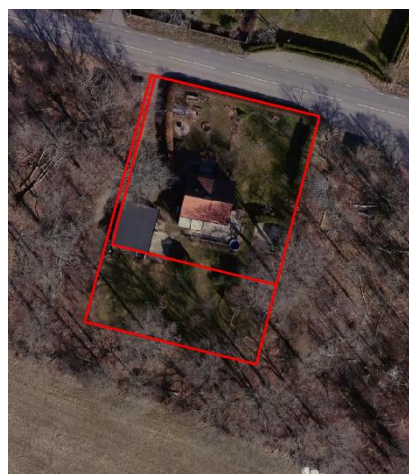
Inom fastigheten Fjälastorp 6:3 föreslås även avstyckning för den befintliga gården med bostadshuset.



Bild: Foto över den föreslagna avstyckningen på fastighet Fjälastorp 6:3 för den befintliga gården och bostadshuset, rödlinje illustrerar planområdet.

Konsekvenser för fastigheten Fjälastorp 9:2

Förslaget innebär att del av Fjälastorp 6:3 övergår till Fjälastorp 9:2, vilket innebär att fastighetsstorleken för Fjälastorp 9:2 ökar med cirka 500 kvadratmeter. När fastighetsregleringen är klar förväntas nya fastighetsstorleken bli drygt 1500 kvadratmeter.



Ortofoto: Fjälastorp 9:2 innan och efter den tänkta fastighetsregleringen. Detaljplanen möjliggör att fastighetsstorleken kan öka från cirka 1000 till 1500 kvadratmeter. Den mindre röda linjen illustrerar den nuvarande fastigheten och den större röda linjen visar fastigheten efter den tänkta fastighetsregleringen.