

KS/2023/183



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Del av Stubbarp 22:1 i Stenedal, Arild

Höganäs kommun, Skåne län

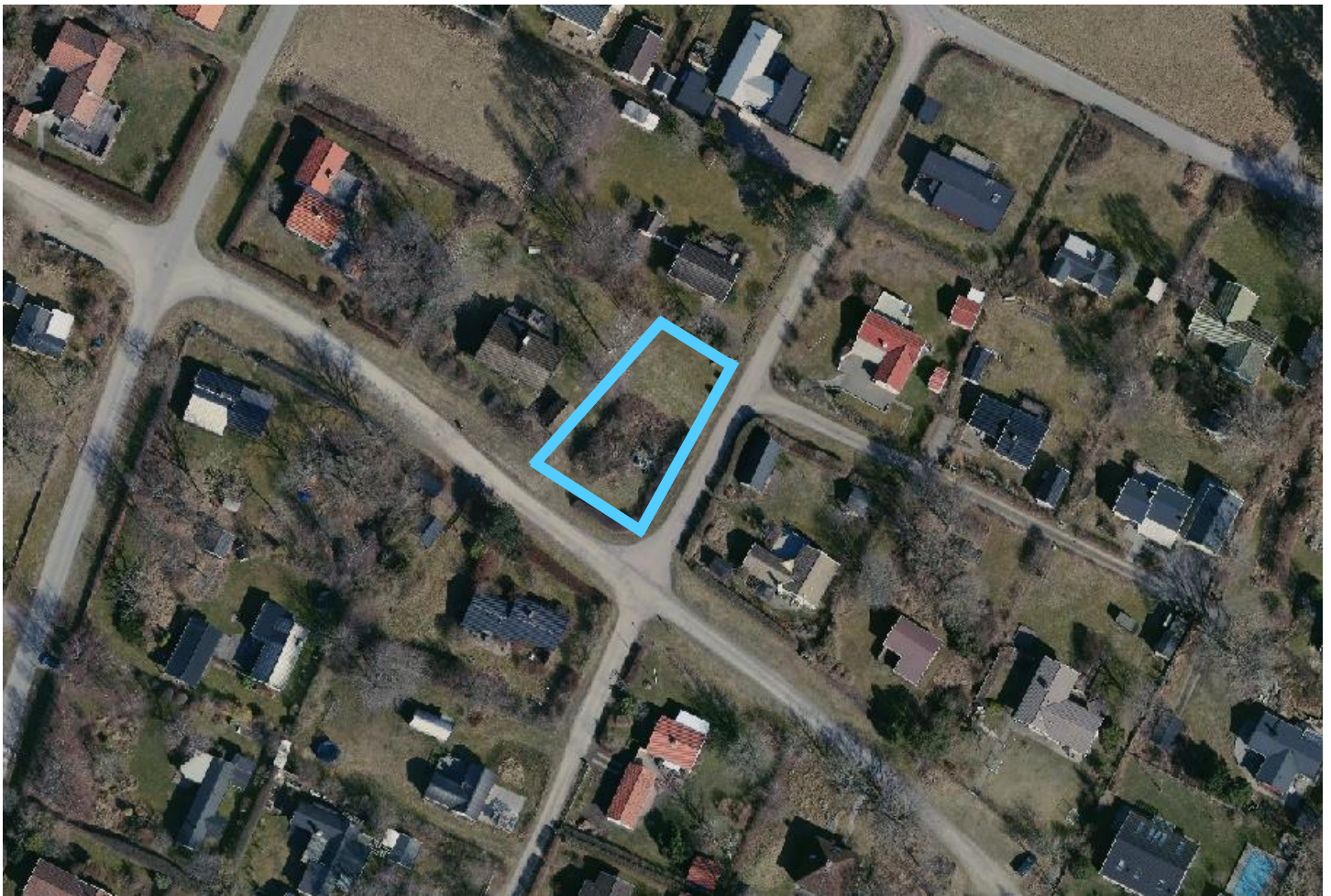


Bild: Den blå markeringen visar ungefärlig sträckning för planområdet.

LAGA KRAFT-HANDLING
27 JUNI 2024



**HÖGANÄS
KOMMUN**

FÖRORD	3
OM DETALJPLAN	3
HANDLINGAR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	3
DETALJPLANENS SYFTE	4
PLANENS SYFTE	4
BAKGRUND OCH PLANBESKED	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
OMRÅDET IDAG	6
OMRÅDETS HISTORIA.....	6
LANDSKAPSBILD.....	7
BEBYGGELSE	8
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	9
TRAFIK.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
HÄLSA OCH SÄKERHET	11
PLANERINGSUNDERLAG	12
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	12
RIKSINTRESSEN	17
SKYDD AV OMRÅDEN OCH NATUR	21
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	22
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	23
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	23
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	24
SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN	24
KVARTERSMARK	25
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	25
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	27
MOTIV TILL REGLERING.....	27
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	27
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	27
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	30
GENOMFÖRANDETID	30
ORGANISATORISKA FRÅGOR	30
FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	31
EKONOMISKA FRÅGOR	31
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	32
MILJÖKONSEKVENSER.....	32

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	32
RIKSINTRESSEN	32
MILJÖKVALITETSNORMER.....	33
NATIONELLA MILJÖMÅL.....	34
KLIMATFÖRÄNDRINGAR	34
SOCIALA KONSEKVENSER.....	34
KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR.....	35
GÄLLANDE DETALJPLAN.....	35
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	35
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER	36



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

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebär och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen får och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från Höganäs kommuns 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)
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 medverkat:

- Tove Olsson, planarkitekt och planförfattare
- Gunilla Sandebert, planchef

DETALJPLANENS SYFTE

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ett enbostadshus och att detta ska ske i harmoni med de kulturmiljövärden som finns i omgivningen.

Planförslaget innefattar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

BAKGRUND OCH PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 10 januari 2023, att uppdra åt planavdelningen att genomföra detaljplaneprocess för del av fastighet Stubbarp 22:1, Stenedal i Arild, med ett beräknat antagande under andra kvartalet 2024.

Genom en ny detaljplan är syftet med ansökan om planbesked att ändra nuvarande planbestämmelse om allmän platsmark för gata till kvartersmark för bostad, och på detta sätt möjliggöra byggnation av ett nytt bostadshus.

ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt Plan- och Bygglagen 2010:900 (PBL), Boverkets föreskrifter och allmänna råd 2020:8 och Miljöbalken 1998:808 (MB).

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av Höganäs kommuns planarkitekt i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut om samråd i Kommunstyrelsens planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Då sakägarkretsen för denna detaljplan är liten, anses det möjligt att genomföra samrådet utan ett fysiskt möte. Efter samrådet bearbetas förslaget. Samråd hölls 2–28 januari 2024.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i Kommunstyrelsens planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Till granskningen hör en samrådsredogörelse där alla inkomna synpunkter från samrådet samlas och besvaras. Efter granskningen bearbetas förslaget på nytt. Granskning hölls 11–31 mars 2024.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunstyrelsen för antagande. Till antagandet hör ett granskningsutlåtande där alla inkomna synpunkter under granskningen samlas och besvaras.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

Om beslutet om antagande inte överklagas eller överprövas får detaljplanen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

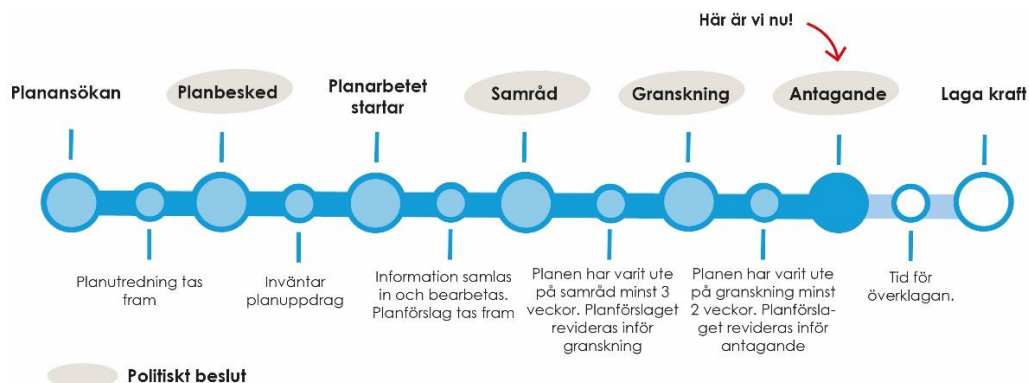


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut, och var denna detaljplan befinner sig just nu.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet ligger i Stenedal i Arild inom en större fastighet. Området för planen ligger på en yta som idag är planlagd som allmän platsmark för gata och planområdet omfattar drygt 700 kvadratmeter. Planområdet består i dagsläget av gräsmatta, buskage och en liten yta berg i dagen, synligt berg över jordtäcket.

Planområdet ligger inom ett befintligt bostadskvarter av fritidshuskaraktär.



Bild: Planområdet (markerat ungefärligt i rött) och dess innehåll.

OMRÅDETS HISTORIA

Området kring Nabben och Stenedal har en historia som semester- och fiskeort. Det senare har medfört att det över området idag finns ett riksintresse för kulturmiljövård med karaktär av fiskeläge. De äldsta byggnaderna härstammar från 1800-talet.

Nuvarande detaljplan antogs år 1960 och medgav till en början mindre enplanshus av fritidshuskaraktär. Det är med andra ord under 60-talet som platsen till huvudsak byggdes ut. 1993 antogs ändringar för detaljplanen, som framför allt ökade byggrätterna med syfte att skapa åretrunt-boende.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet lutar ner mot havet i norr. Inom planområdet förekommer en höjdförändring på 3,5 meter, på grund av berg i dagen, synligt berg över jordtäcket, i planområdets södra del.

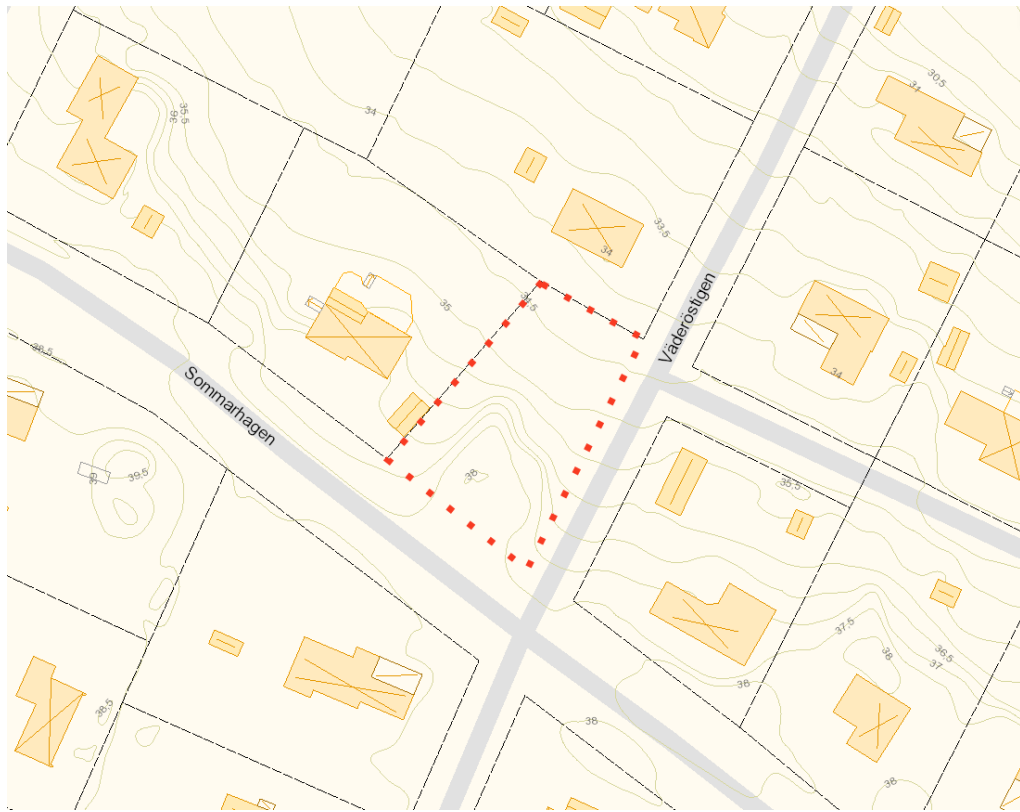


Bild: Höjdsättningskarta med ungefärligt planområde markerat i rött.

VATTEN

Dagvattnet från aktuellt planområde avleds naturligt till recipienten i Skälderviken. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassas vattenförekomsten i förvaltningscykel 3 att ha *god* ekologisk status.

GEOLOGI

Planområdet består av sandig morän. På södra delen av området syns berg i dagen, synligt berg över jordtäcket.

FRITID OCH REKREATION

I nära anslutning till planområdet finns ett stort naturområde tillhörande Nabbens naturreservat. Totalt är reservatet 44 hektar halvöppet landskap med höga naturvärden. I övrigt är majoriteten av den omkringliggande naturmarken runt planområdet markerad som "värdefull natur" i Höganäs kommuns Naturvårdsplan från 2017.

Två leder går mycket nära planområdet. Kullaleden, som är en del av Skåneleden, går cirka 200 meter norr om planområdet och cykelleden Kattegattleden går cirka 50 meter norr om planområdet.

Cirka 1 kilometer österut ligger Skärets Fiskehamn och cirka 2 kilometer västerut ligger Arilds hamn. Båda hamnarna drivs av ideella föreningar. Intill Arilds hamn ligger badplatsen Klötet. I närheten av badplatsen finns också en utesimbassäng som drivs av samma ideella förening som driver Arilds hamn.

Cirka 1,5 kilometer österut, i Arild, ligger två lekplatser: Båtlekan lämplig för mindre barn samt Blossalyckan med gungor, rutschkana, sandlåda, balansträning och sportaktiviteter.

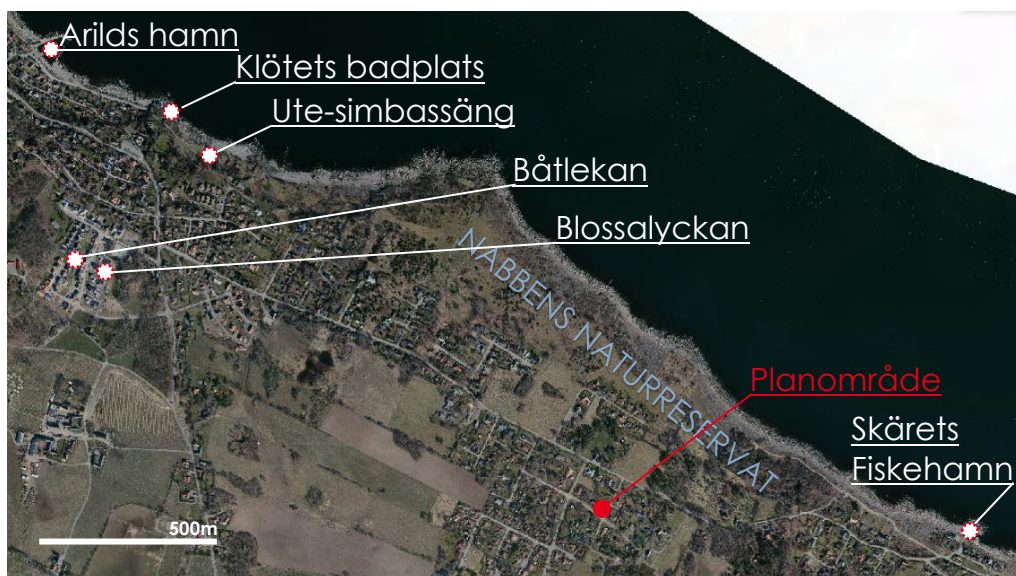


Bild: Fritid och rekreation i närhet till planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen 1998:950 (KLM).

BEBYGGELSE

I den närmast omgivande bebyggelsen är skalan liten – enbostadshus i en (1) våning med liten takvinkel. På många tomter finns komplementbyggnader av mindre karaktär. Fasadmaterialen varierar mellan tegel, puts och träpanel, där träpanel är mest förekommande.

Fotografierna nedan visar exempel på bostadshus-utföranden i planområdets nära omgivning.



Foto: Byggnad i puts till vänster och byggnad med träpanel till höger i planområdets omgivning.



Foto: Tegelhus till vänster och byggnad med träpanel till höger i planområdets omgivning.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Närmsta dagligvaruhandel ligger i Nyhamnsläge, cirka 5 kilometer sydväst om planområdet. Dagligvaruhandel finns också i Jonstorp, cirka 7,5 kilometer österut. Kommersiell service såsom restauranger, fik etcetera finns i småskalig karaktär i Arild och Skäret, cirka 2 kilometer väster respektive öster om planområdet.

Kommunalt drivna grundskolor finns i Jonstorp cirka 7,5 kilometer österut, samt i Nyhamnsläge cirka 4,5 kilometer västerut, båda med förskoleklass till niondeklass. Cirka 1,5 kilometer västerut ligger den fristående skolan Brunnby Skola med förskoleklass till niondeklass. I Brunnby finns också en fristående förskola. Närmsta kommunalt drivna förskolor finns i Nyhamnsläge (1st, cirka 4,5 kilometer västerut) samt i Jonstorp (2st, cirka 7,5 kilometer österut). I Nyhamnsläge och Jonstorp finns även fristående förskolor.

Höganäs och Ängelholm, två pendlingsorter för skola och arbete, ligger 9 kilometer söderut respektive 20 kilometer österut från planområdet. Närmaste större stad är Helsingborg som ligger cirka 30 kilometer söderut från planområdet.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

De direkt anliggande gatorna Sommarhagen (grusväg) och Väderöstigen (asfalterad) är småskaliga i sin karaktär. Sommarhagen knyter an till Stenedalsvägen som kopplar planområdet till statliga vägar såsom Norra Kustvägen. Via Norra Kustvägen nås E6 och E4 mot Malmö, Göteborg, Stockholm.

BILTRAFIK

Norra Kustvägen, som är den större väg som ligger närmast planområdet, trafikeras av cirka 1400 fordon/dygn, med en hastighetsbegränsning på 70km/h. Trafikverket ansvarar för vägen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Både Kullaleden (en del av Skåneleden) och Kattegattleden går i nära anslutning till planområdet. I övrigt är gång- och cykelmöjligheterna begränsade.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplatsen ”Fjälastorp Falkamöllan” ligger cirka 600 meter söder om planområdet, och trafikeras av linje 223 ”Nyhamnsläge – Jonstorp”. I Jonstorp finns bytesmöjligheter för buss mot Höganäs (linje 224) och Ängelholm (linje 225). Total restid är cirka 30 minuter till Höganäs och 50 minuter till Ängelholm. I Höganäs finns sedan bytesmöjlighet till Helsingborg med en total restid på drygt 1,5 timme från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i Höganäs kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ingår inte i Höganäs kommuns verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten hanteras på den egna tomten. Ledningar för dagvatten finns i den intilliggande gatan Sommarhagen.

VÄRME

Fjärrvärme finns ej inom eller intill planområdet.

AVFALL

Närmaste återvinningsstationer ligger i Brunnby cirka 2 kilometer sydväst och Jonstorp cirka 7,5 kilometer österut.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Utbyggnaden av fibernätet inom Höganäs kommun blev färdigt 2019. Inom planområdet finns därför möjlighet att koppla in till fibernätet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

De närmast intilliggande gatorna Sommarhagen och Väderöstigen belastas endast av boendetrafik till fastigheterna som omger planområdet. Mängden buller från omgivningen antas därför vara låg och tillfällig.

Norra Kustvägen, cirka 600 meter söder om området, har hastighetsbegränsningen 70km/h och trafikeras av cirka 1400 fordon/dag. Vägen ligger dock på ett sådant avstånd från planområdet att buller från vägen inte påverkar planområdet.

MARKFÖRORENINGAR

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

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

På grund av planområdets geografiska läge cirka +35 meter över havet anses risken för översvämningar som låg.

RADON

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



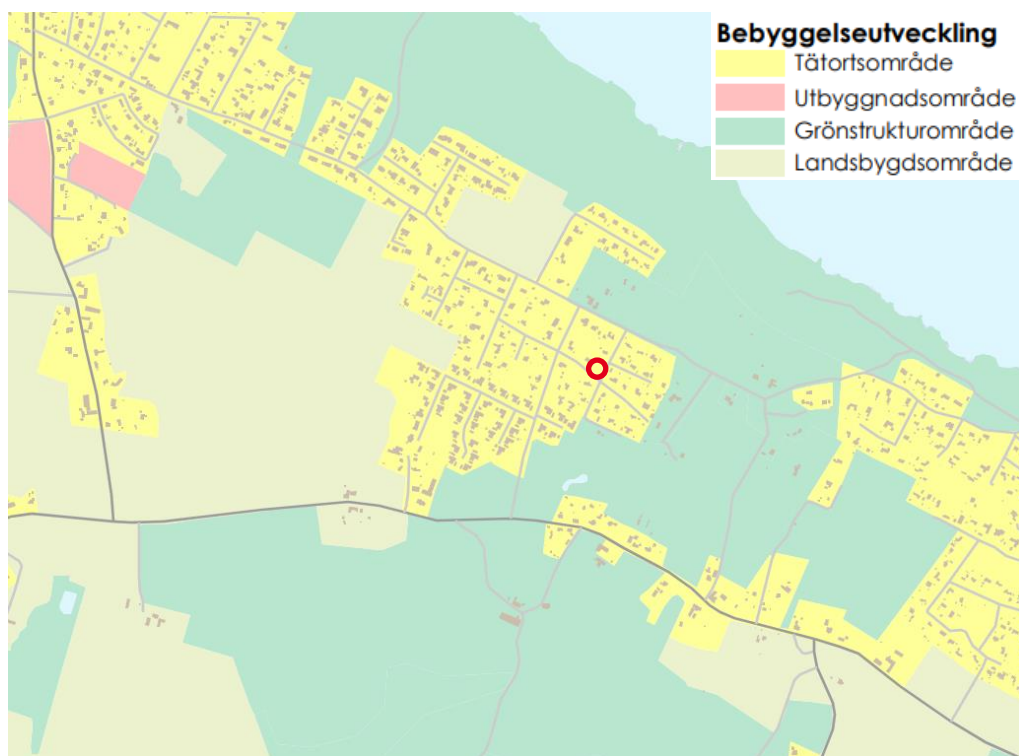
PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, *Översiktsplan 2035*, blev antagen 6 december 2019. En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men visar på kommunens vilja och långsiktiga vision. I översiktsplanen sägs bland annat följande, som berör planområdet:

- att området ska användas till bostadsbebyggelse i harmoni med de kulturmiljövärden som finns på platsen.
- att riktlinjer för utbyggnad av Arild och Nabben, utöver vad som redovisas i översiktsplanen, ska ske med stor varsamhet. I Nabben finns möjlighet för ny bostadsbebyggelse i mindre omfattning direkt i anslutning till befintlig bebyggelse. Förtätningar inom outnyttjade byggrätter ska göras i harmoni med de kulturmiljövärden som präglar Arilds och Nabbens karaktär.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan. Ungefärligt planområde markerat inom röd cirkel.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Delar av Stubbarp 1:106, 14:1 och 15:1 med flera

Fick laga kraft 20 maj 1960. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen avser kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för gata. En ändring av detaljplanen antogs 1993, då planbestämmelser kring husens utformning, placering och fastighetsbestämmelse tillkom. Syftet var att möjliggöra en större byggrätt för att åstadkomma fler året runt-boenden.

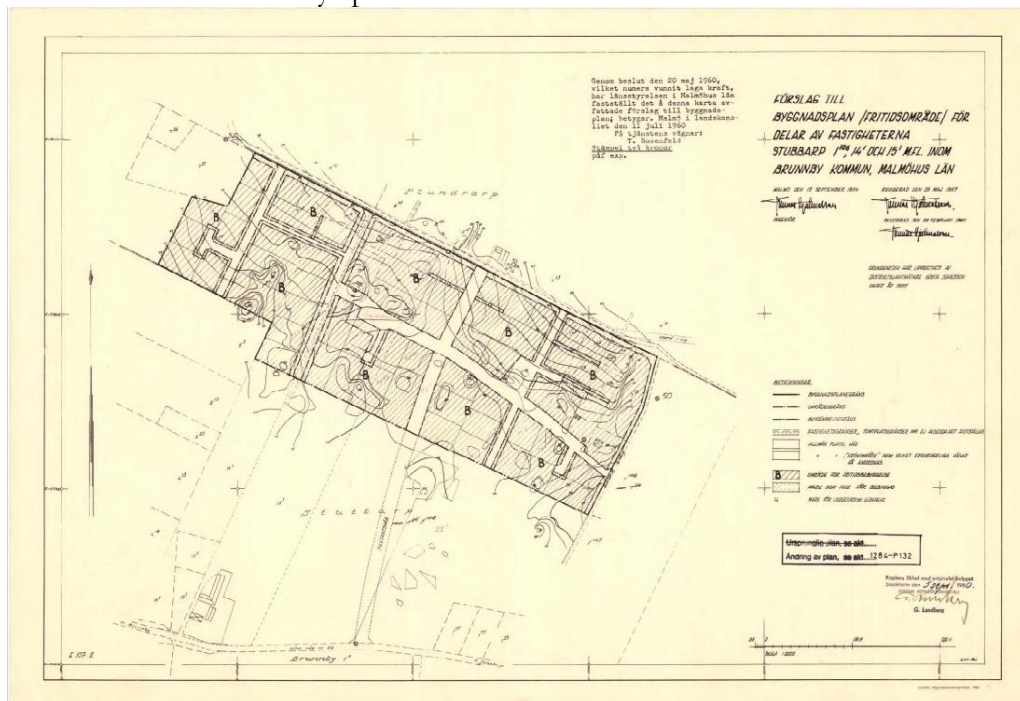
Gällande detaljplanen redovisar bland annat:

- att planområdet i detta planförslag ska användas till allmän platsmark för gata.
- att riktlinjer för bostadsbebyggelse i planen tillåter en högsta byggnadshöjd på 3,8m och högsta totalhöjd på 6,5m. Högst 25% av fastighetsarean får bebyggas, dock högst 225 kvadratmeter inklusive komplementbyggnader, där huvudbyggnaden högst får vara 190 kvadratmeter. Takvinkeln tillåts till högst 30 grader och huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad minst 1,5 meter från tomtgräns. Gästrum tillåts i komplementbyggnad, vilken får ha en max byggnadshöjd på 3,0 meter. Vind får inredas och takfönster, men ej takkupor, är tillåtna.

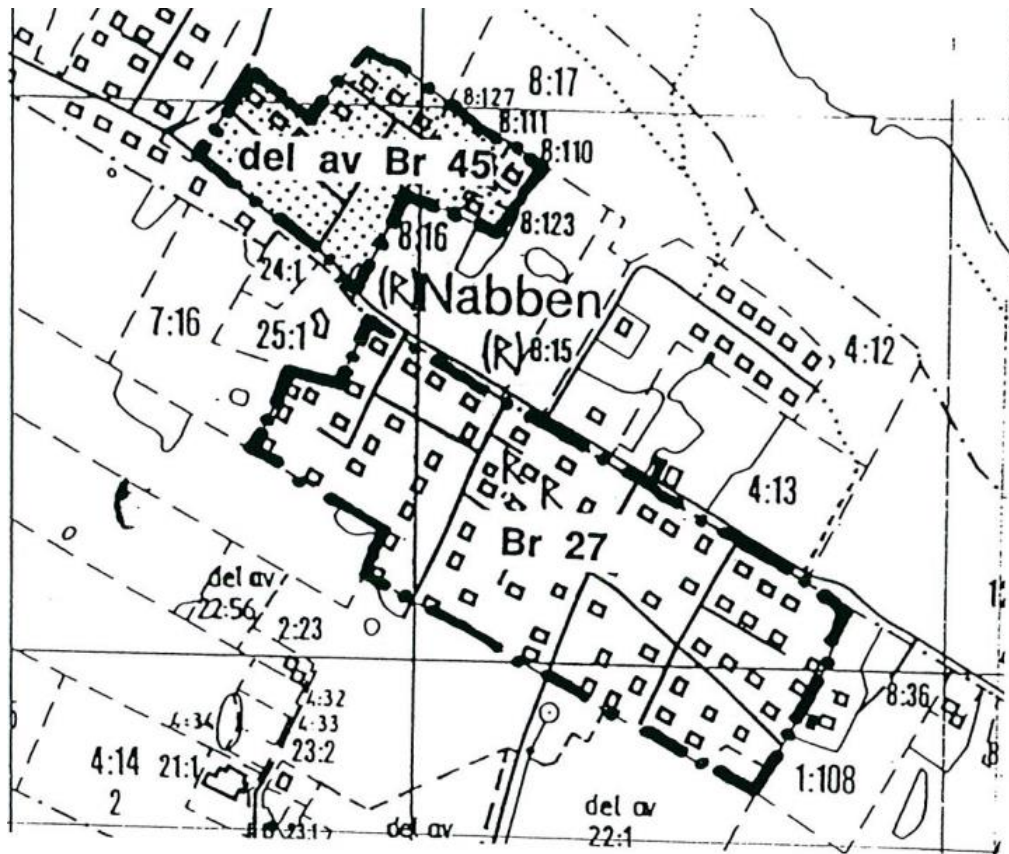
Fastighetensbestämmelser i gällande detaljplan tillåter en fastighetsstorlek på minst 1000 kvadratmeter, och endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras. I denna huvudbyggnad får det maximalt finnas en lägenhet.

Detaljplanen tillåter inte suterrängvåning. I undantagsfall kan det tillåtas om lutningen på befintlig mark är tillräcklig och byggnaden kan anpassas till omgivande bebyggelse och önskemålet att hålla bebyggelsen låg i landskapet.

Delar av gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan och upphöra att gälla inom planområdet. Gällande detaljplan fortsätter att gälla oförändrat utanför den nya planen.



Karta: Kartutsnitt av gällande detaljplan Delar av Stubbarp 1:106, 14:1 och 15:1 med flera. Kartbilden är innan ändringen av detaljplanen antogs 1993.



Karta: Plankarta för "Ändring av detaljplaner för delar av Nabben-Stenedal, Höganäs kommun" som fick laga kraft 4 november 1993.

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöebben antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument som är vägledande i kulturmiljöfrågor inom kommunen. I kulturmiljöprogrammet ingår Stenedal som ett eget område.

Planrelaterade egenskaper om området Stenedal:

- Öppet byggnadssätt
- Friliggande enfamiljshus
- Byggnaderna är indragna en bit från angränsande väg
- Varierande placering av entrén, men merparten av byggnaderna har entrén vänd mot intilliggande väg
- Komplementbyggnader, exempelvis mindre gäststugor, förråds- eller garagebyggnader
- Byggnadsvolymen/formspråket är småskaligt och majoriteten av byggnaderna är små fritidshus med ett våningsplan
- Nockrikningen är varierande, men huvudbyggnaden är företrädesvis vänd med långsidan mot angränsande väg
- Stora tomter med mycket vegetation i form av träd och buskar
- Markmaterialet är främst gräsmatta med grusbelagda, stensatta eller asfalterade entrépartier/garageuppfarter
- Dominerande hägnader i området är trästaket eller häck

Utformningen på byggnaderna i Stenedal:

- Merparten av bebyggelsen har ett våningsplan, men det förekommer enstaka 1½-planshus.
- Små och låga proportioner
- Sockelhöjden är förhållandevis låg
- Flacka sadeltak med skorsten motnock är vanligt förekommande, utdraget takfall vid entréerna
- Varierande stiltillhörighet men främst fritidshus från 1940–60-talet. Byggnaderna i bostadsområdet Stenedal är anlagda under 1990-talet
- Det förekommer få centrala motiv och byggnaderna har en lätt asymmetrisk fasadutformning.

Material, färgtyp och kulörer på byggnaderna i Stenedal:

- Fasaderna på huvudbyggnaderna i bostadsområdet Stenedal är klädda i rött fasadtegel, samt träpanel på tillhörande förråd- eller garagebyggnad. Träpanelen varierar i färgsättning men främst i grått, rött och vitt.
- Merparten av byggnaderna i fritidshusområdet är klädda i träpanel. Färgsättningen varierar, men mest förekommande är svart, rött, vitt och grått. Förekommer även enstaka vitputsade fasader.
- I fritidshusområdet är takmaterialet främst röda eller svarta takpannor

De kulturhistoriska karaktärer gällande Stenedal som identifierats i kulturmiljöplanen och i synnerhet de som pekas ut för fritidshusområdet, är viktiga att beakta under planeringen för att respektera och värna de kulturmiljövärden som finns på platsen.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun, antogs av kommunfullmäktige den 23 februari 2017 (§ 18) och fungerar som en ”kunskapsbank” och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten.

Planområdet ingår inte i något område utpekade i naturvårdsplanen. Det ligger däremot nära gränsen till naturområdet Nabben som pekats ut i naturvårdsplanen. Naturvärdena i Nabben pekas ut som av högt värde för hotade eller missgynnade arter, av högt värde som grönstruktur och av mycket högt värde som tätortsnära natur för rekreation.



Ortofoto: Utsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Naturområdet Nabben markerat i grönt och planområdet markerat i rött.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Höganäs kommun antog *Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2021–2024 - riktlinjer för bostadsförsörjning* den 25 november 2021 i kommunfullmäktige.

Bostadsförsörjningsprogrammet behandlar bland annat nationella och regionala mål, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningsprogrammet finns också kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en åtgärdstabell som beskriver hur kommunen arbetar för att nå riktlinjerna. I programmet finns totalt 10 riktlinjer, och planförslaget bidrar till att följande riktlinjer uppnås:

- Under förutsättning att marknaden tål det bör den årliga nyproduktionen uppgå till minst 150 bostäder.
- Kommunen bör eftersträva att minst hälften av nyproduktionen tillkommer genom förtätning. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.
- Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

PARKERINGSSTRATEGI

En parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021. Syftet med parkeringsstrategin är att stödja Höganäs kommuns ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag.

PARKERINGSNORM

Höganäs kommuns parkeringsnorm antogs av kommunstyrelsen 7 februari 2023.

Enligt parkeringsnormen ska det för planområdet finnas utrymme till 2 platser/bostad.

KLIMAT PM

I Höganäs kommuns *Klimat PM* (antaget i Kommunstyrelsen 24 januari 2012) 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 35 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ MB. I ställningstagandet för riksintresset uttrycks att tillkomst av ny bebyggelse samt förändringar i befintlig bebyggelse och miljö ska ske på ett sådant sätt att de inte skadar uttrycket för riksintresset.

Riksintresset uttrycker sig genom en kustmiljö och ett odlingslandskap som vuxit fram ur det forna Kulla fälad med bosättningskontinuitet sedan förhistorisk tid. Landskapet är variationsrikt med talrika bevarade fornlämningsmiljöer. Sockencentrum, bymiljöer, fiskelägen, badorter och en av landets äldsta, mycket strategiskt belägen, fyrplats är exempel på fornlämningsmiljöer inom riksintresset.

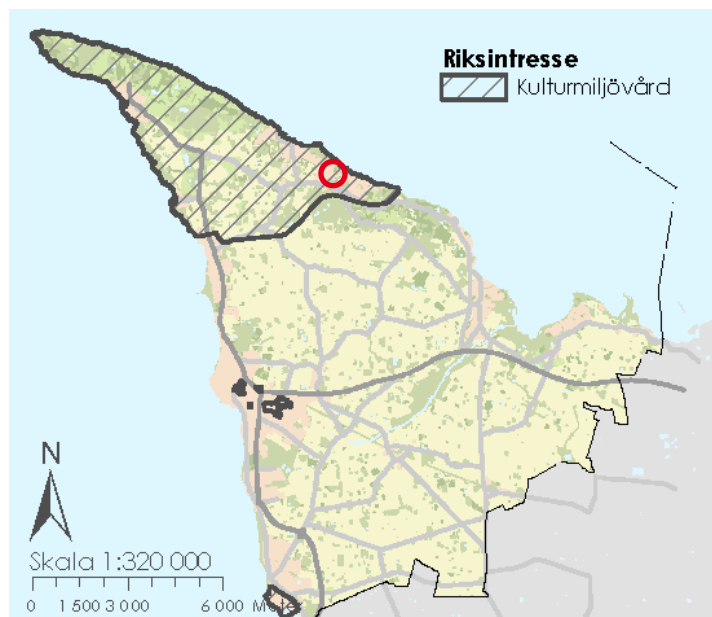


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövården. Område för planområdet markerat i rött.

NATURVÅRD

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ MB. Platsen är intressant ur många perspektiv, bland annat Kullabergs-horsten och zonen mellan bräck- och saltvatten. Dessa ger förutsättningar för ett artrikt

växt- och djurliv. Området skyddas till stor del av de naturreservat som skapats i området, som kräver skötselplaner. Vidare kan riksintresset påverkas negativt av upphörd jordbruk/bete, skogsplantering på jordbruksmark, energiskogsodling, igenväxning, spridning av gifter eller gödsel, bebyggelse, nydikning samt täkter.



Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse för naturvård. Område för planområdet markerat i rött.

FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB. Riksintresset för friluftsliv sträcker sig över hela Kullaberg och ner längs strandlinjen mot Helsingborg. Det är det värdefulla friluftslivet i dessa miljöer som omfattas av riksintresset. Det är viktigt att byggnation av ny bebyggelse sker på ett sätt som inte skadar friluftslivet. Riksintresset har reviderats och kompletterats 2016–2017, med fokus på behovet av tätortsnära natur för friluftsliv.

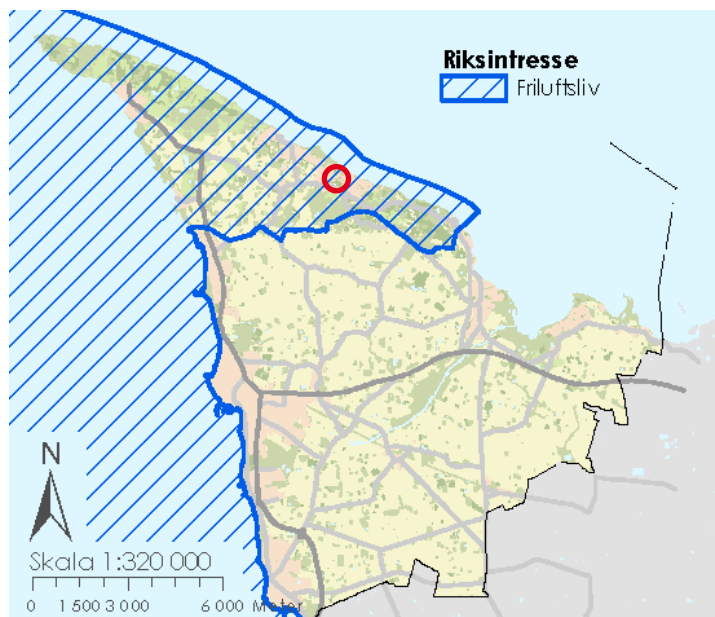


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse för friluftsliv. Område för planområdet markerat i rött.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB. Värdeomdömet av riksintresset är inte redovisat i lagen, vilket gjort att kommunen gjort ett eget värdeomdöme, som till stora delar kopplar an till värdebedömningen för riksintresset för friluftsliv (se ovan). Övrig del av värdebedömningen berör inte planområdet.



Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse för friluftsliv. Område för planområdet markerat i rött.

KUSTZON - HÖGEXPLOATERAD KUST

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 områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florans och faunan, skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§ sista stycken MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”.

Vid nyexploatering ska kommunen säkra reträttvägar för flora och fauna med anledning av framtida förändring av strandlinjen, säkra områden som riskerar utsättas för översvämning och/eller erosion, samt säkra allmänhetens tillgänglighet till friluftsliv, hav och kustnära natur.

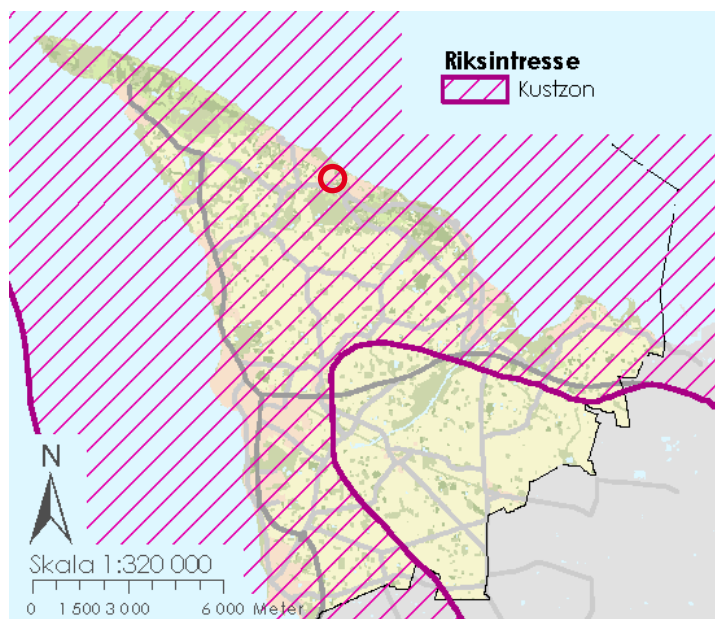


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse för kustzon.

NATURA 2000

Planområdet ligger i nära anslutning till ett Natura 2000 område för art- och habitatdirektivet. Natura 2000 är ett nätverk av områden som alla EU:s medlemsstater ska bidra till att skapa enligt två EG-direktiv, Habitatdirektivet respektive Fågeldirektivet. Syftet är att bidra till bevarandet av den biologiska mångfalden inom EU genom att alla länderna tar ansvar för att säkra sin del av det gemensamma arvet i naturen.

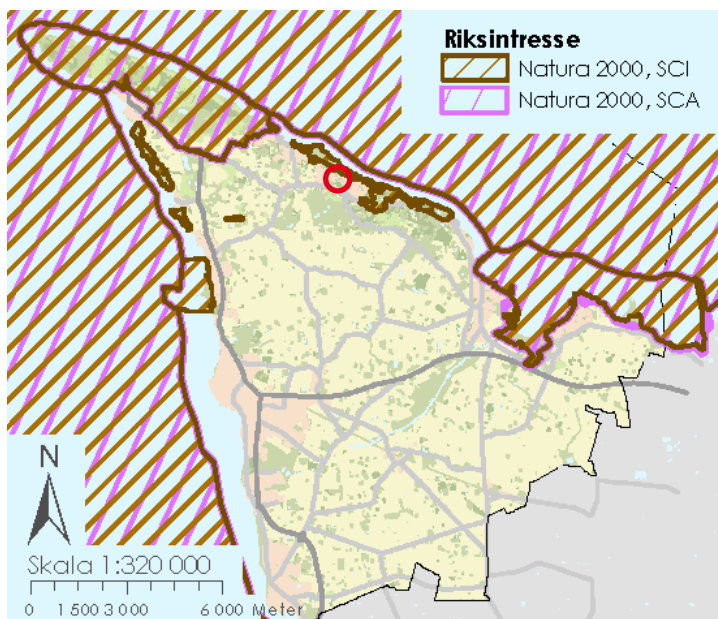


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse Natura 2000.

SKYDD AV OMRÅDEN OCH NATUR

NATURRESERVAT

I nära anslutning till planområdet finns naturreservat enligt 7 kap 4–8§ MB. Dessa är Skärets naturreservat (23 hektar) söder om planområdet och Nabbens naturreservat (52 hektar) norr om planområdet, som båda är en rest av Kulla Fälad och tidigare betesmarker. Nabbens naturreservat är också ett Natura 2000-område.



Bild: Planområdet ungefärliga placering i rött. Nabbens naturreservat norr om planområdet och Skärets naturreservat söder om.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG **KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

SKÅNELINJEN - PER ALBIN-LINJEN

Skånelinjen, eller *Per Albin-linjen* som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land.

Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.

► BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i Stenedal i Arild, cirka 10 kilometer utanför Höganäs centrum. Planområdet ligger i anslutning till korsningen mellan gatorna Sommarhagen och Väderöstigen och omfattar drygt 700 kvadratmeter.



Bild: Aktuellt planområde (i rött) och Höganäs centrum (i blått) i förhållande till Höganäs kommuns utbredning.

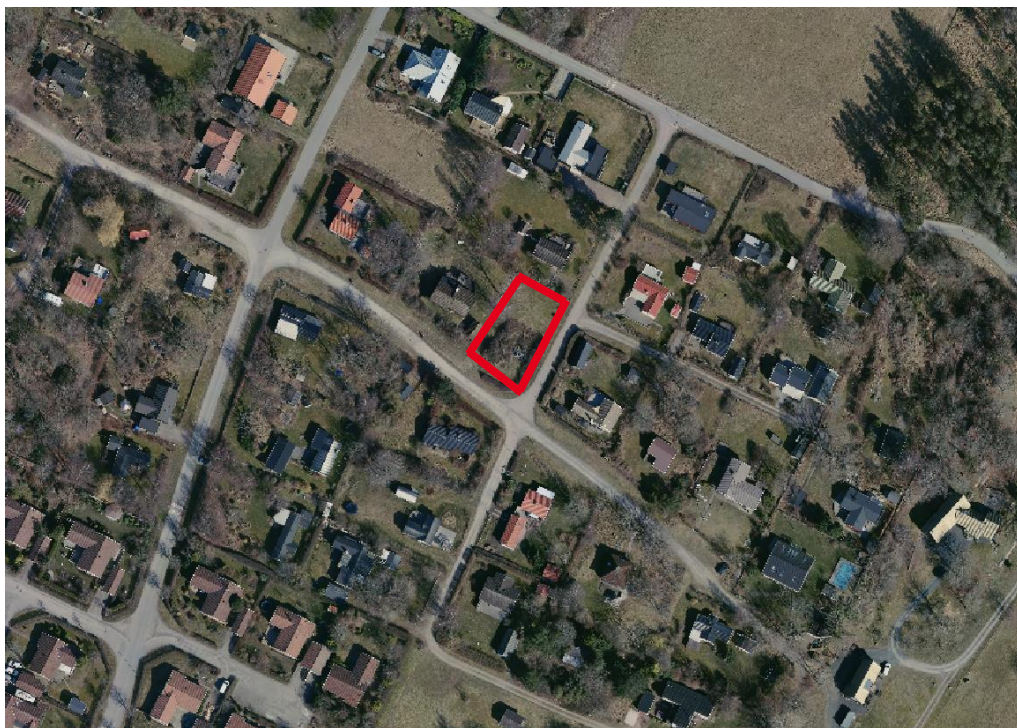


Bild: Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheten Stubbarp 22:1.
Fastigheten ägs av en privatperson.

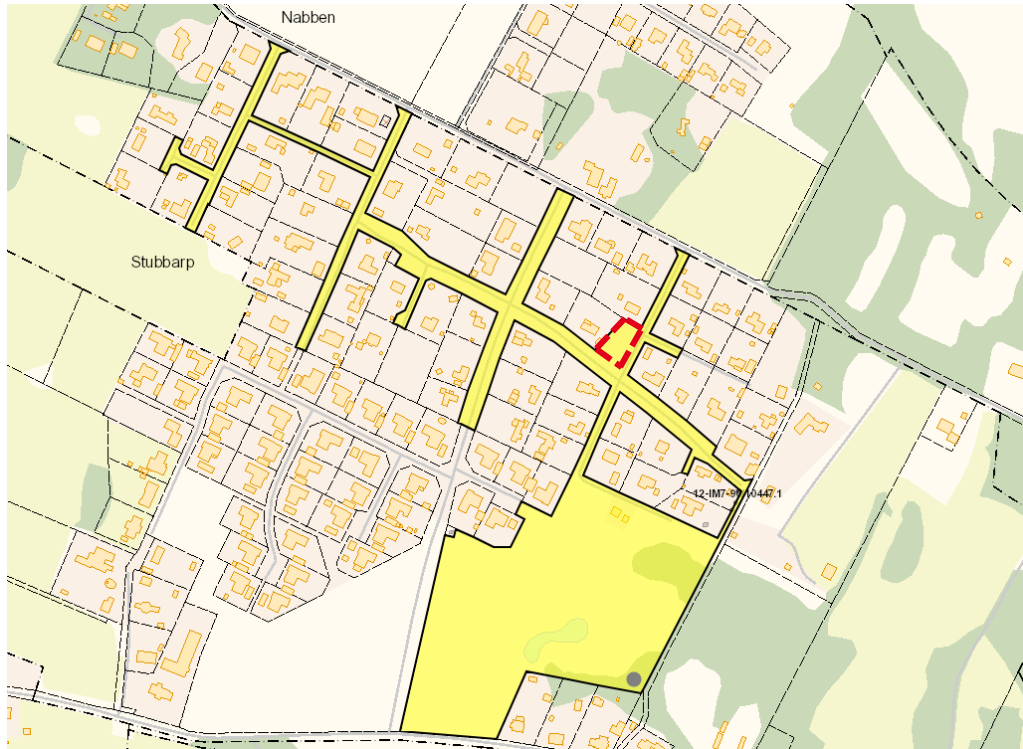


Bild: Aktuella fastigheter som ingår i planområdet i gult. Planområdet markerat inom rött.

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Den framtida markanvändningen omfattar byggnation av en bostad. Till detta har egenskapsbestämmelser använts för att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse, samt bevara och värna de kulturmiljömässiga värden som finns i området för detaljplanen.

Planförslaget innefattar:

- Användningsområde för bostad.
- Egenskapsbestämmelser som gör att ny byggnation blir i harmoni med omgivningen.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen sker i en mindre omfattning, ligger inom ett befintligt bostadsområde och har tillförts bestämmelser som gör att bebyggelsen kan harmoniseras med de kulturmiljövärden som finns på platsen.

KVARTERSMARK

BOSTADSBEBYGGELSE

Inom den föreslagna detaljplanen föreslås byggnation av ett enbostadshus. Egenskapsbestämmelser har lagts till för att begränsa byggrätten så den blir liknande övriga bostadsfastigheter i området.

KOMPLEMENTBYGGNADER

I planförslaget tillåts komplementbyggnader men med restriktioner som liknar de som finns för andra fastigheter i området.

PARKERING

Parkering sker på den egna fastigheten. Enligt Höganäs kommuns riktlinjer ska plats finnas för två bilar/bostad.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Utförandet begränsas till att endast tillåta friliggande enbostadshus. Takvinkel, nockhöjd och byggnadsyta begränsas för att göra byggrätten liknande andra bostadsfastigheter i området. Högsta tillåtna nockhöjd och byggnadsyta är olika för huvud- respektive komplementbyggnad.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är generellt positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Dock bör hänsyn tas till natur- och kulturmiljö.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Ny byggnad inom planområdet kan koppla in sig till kommunalt vatten och avlopp. Tillgängligheten till de vatten- och avloppsledningar som går genom planområdet säkras med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för Höganäs kommuns dagvattenhantering, vilket innebär att dagvattnet hanteras lokalt på planområdet. Området för planförslaget har naturlig lutning norrut. Därmed kommer majoriteten av dagvattnet infiltreras på plats för att sedan hamna på lågpunkter i planområdets omgivning. Bestämmelse om att minst 60% av tomtytan ska vara genomsläpplig säkerställer infiltrationen.

VÄRME

Fjärrvärme finns ej inom eller intill planområdet.

AVFALL

Avfallshantering ska ske inom fastigheten.

ÅTERVINNINGSTATION

Närmaste återvinningsstationer ligger i Brunnby cirka 2 kilometer sydväst och Jonstorp cirka 7,5 kilometer österut. Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Utbyggnaden av fibernätet inom Höganäs kommun blev färdigt 2019. Inom planområdet finns därför möjlighet att koppla in till fibernätet.



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

MOTIV TILL REGLERING

Regleringarna av planbestämmelserna som används i detaljplanen motiveras av att syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett enbostadshus. Därtill ligger planområdet inom en kulturmiljömässigt skyddsvärd miljö som motiverar planbestämmelser för att säkerställa att byggnation sker i harmoni med det kulturmiljövärden som finns på platsen, vilket även är syftet med detaljplanen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B (Bostäder)

Bestämmelsen har använts för att möjliggöra byggnation av ett enbostadshus, vilket är syftet med detaljplanen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h_1

Nockhöjden sätts till högst 5,5 meter för huvudbyggnad, för att den nya bebyggelsen ska vara i harmoni med befintlig bebyggelse. Det är nödvändigt för att bibehålla områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

h_2

Nockhöjden sätts till högst 4,5 meter för komplementbyggnad, för att den nya bebyggelsen ska vara i harmoni med befintlig bebyggelse. Det är nödvändigt för att bibehålla områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1

Byggnadsytan begränsas till högst 180 kvadratmeter, varav högst 150 kvadratmeter får vara huvudbyggnad. Detta görs för att anpassa ny huvudbyggnad till den tänkta fastighetens storlek och göra förhållandet mellan tomt och byggnad liknande de förhållanden som finns i planområdets omgivning. Det är nödvändigt för att bibehålla områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

TAKVINKEL

α_1 30

Takvinkeln tillåts till högst 30 grader, för att harmonisera nya byggnader med omgivande byggnader. Det är nödvändigt för att bibehålla områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

UTFORMNING

f₁

Endast friliggande enbostadshus tillåts. Detta är nödvändigt för att den nya byggnaden ska passa in i områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

f₂

Suterrängvåning får inte finnas. Bestämmelsen är nödvändigt för att byggnaden ska passa in i områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

FASTIGHETSSTORLEK

d₁

Fastighetsstorleken sätts till minst 700 kvadratmeter, för att storleken på fastigheten ska likna övriga fastigheter i planområdets omgivning, vilka alla är omkring 1000 kvadratmeter. Det är nödvändigt för att bibehålla områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Prickmark

Prickad mark på 3 meter är placerad längs planområdets östra och södra gräns. På prickad mark får byggnad inte placeras. Detta föreslås för att skapa respektavstånd mot gatan samt för att harmonisera den nya fastigheten med de strukturer som finns i planområdets omgivning. Det är nödvändigt för att bibehålla områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

PLACERING

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta föreslås för att skapa ett respektavstånd samt för att harmonisera den nya byggnaden med de strukturer som finns i planområdets omgivning. Det är nödvändigt för att bibehålla områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. Detta föreslås för att skapa ett respektavstånd samt för att harmonisera den nya byggnaden med de strukturer som finns i planområdets omgivning. Det är nödvändigt för att bibehålla områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Mark som ej får bebyggas då det finns underjordiska ledningar. På mark med denna bestämmelse får inga bygglov ges som förhindrar genomförandet av markreservatet. Även bygglovsbefriade åtgärder ska noga övervägas, eftersom syftet med bestämmelsen är att mark ska hållas fri och tillgänglig för underjordiska åtgärder, exempelvis vid

vattenläckage eller avloppsstopp. Bestämmelsen är nödvändig för att trygga tillgången till de underjordiska ledningar som går genom planområdet.

UTFÖRANDE

b₁

Minst 60% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen säkerställer att dagvatten som faller på tomten kan infiltreras på tomten och minskar risk för översvämning.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Samråd hölls januari 2024. Granskning hölls mars 2024. Målsättningen är att detaljplanen ska antas andra kvartalet 2024.

ANSVARSFÖRDELNING

ANLÄGGNING

Allmänt VA-nät

El och fiber

Tele

Kvartersmark

GENOMFÖRANDE ELLER DRIFT

Höganäs kommun

Höganäs Energi

Skanova

Berörda markägare

Vatten och avlopp ingår i Höganäs kommuns verksamhetsområde.

Dagvatten hanteras lokalt på den egna tomten (LOD – lokalt omhändertagande av dagvatten). Detta säkerställs genom en bestämmelse om att minst 60% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig.

Fastighetsägaren ansvarar för att område för ”markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar” markerat med u hålls fritt från byggnadsverk. Höganäs kommuns VA-avdelning ansvarar för att söka exempelvis ledningsrätt eller servitut för samma område.

Exploatören skall 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.

Markägaren bekostar alla anläggningsarbeten nödvändiga för genomförande av detaljplanen.

RENHÅLLNING

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Del av fastigheten Stubbarp 22:1 ska bli en ny fastighet. Ansökan om förrättning skickas in och bekostas av exploatören.

Den föreslagna nya fastigheten måste anslutas till gemensamhetsanläggningen Skäret GA:1. Gemensamhetsanläggningen ligger inte i direkt anslutning till den föreslagna nya fastigheten, men den nya fastigheten behöver ingå i denna för att kunna ta sig till och från fastigheten.

RÄTTIGHETER

Området berörs inte av några servitut.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) ingår i planen för att trygga de befintliga underjordiska ledningar som finns inom planområdet. Utöver det måste berörda ledningshavare trygga sina ledningar genom exempelvis ledningsrätt eller servitut.

Rätt att nyttja intilliggande gator (Sommarhagen och Väderöstigen, vilka förvaltas av Stenedals villaägareförening) som ligger inom fastigheten Stubbarp 22:1, bekräftas genom gällande detaljplan ”Delar av Stubbarp 1:106, 14:1 och 15:1 med flera”, som fortsätter gälla runt planområdet. Vid behov bildas till förmån för den föreslagna fastigheten ett nytt officialservitut för vägändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANAFTAL OCH PLANAVGIFT

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal. Detta genomförs genom att plankostnad tas ut i samband med samråd och antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSKOSTNADER

Ansökan om fastighetsförrättning skickas in och bekostas av exploatören.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avlopp drivs av Höganäs kommun.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN 1998:808 (MB)

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Bestämmelserna i PBL om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning 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.

RIKSINTRESSEN

RIKSINTRESSE FÖR KUSTZON – HÖGEXPLOATERAD KUST

Planförslaget bedöms inte ligga inom de undantagsbestämmelser som finns i 1§ sista stycket MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”. Bedömningen är dock att riksintresset för kustzon – högexploaterad kust inte påverkas negativt av planförslaget.

Motiveringen är dels att planområdet används som tomtmark idag, dels att grönområdet ligger i tätbebyggt område. De värden som finns inom kustzonen är antingen planlagda som natur och park, eller omfattas av strandskydd och områdesskydd. Inåt land utgörs värdena av landsbygd med ett relativt heterogent jordbrukslandskap med vallodling, betesmark och skogsdungar. Det aktuella planområdet kan inte anses omfattas av sådana värden. I dagsläget utgörs planområdet av klippta buskage, klippt gräsyta och en mindre berghäll igenväxt med slån och björk. De värden som kan finnas i anslutning till berghällar är borta på grund av igenväxning.

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD – MAXIMALT NYTTJAD BYGGRÄTT

De befintliga byggrätterna för grannfastigheter i området tillåter i grova drag envåningshus (högst 3,8 meter i byggnadshöjd) om maximalt 180 kvadratmeter för huvudbyggnad, en högsta takvinkel på 30 grader samt en högsta totalhöjd på 6,5 meter.

För den nya fastigheten gäller takvinkelbestämmelsen på högst 30 grader i takvinkel. Bedömningen är att denna detaljplans bestämmelse om en högsta nockhöjd på 5,5 meter också får konsekvensen av en byggnad i en (1) våning. Därtill begränsas huvudbyggnadens maximala area till 150 kvadratmeter, vilket är något mindre än för omgivande fastigheter. Denna begränsning har gjorts med hänsyn till att fastighetsarean är något mindre än för omgivande fastigheter och innebär en exploateringsgrad på cirka 25%.

Konsekvensen av att begränsa nockhöjden är att en takvinkel på 30 grader inte alltid är möjlig beroende på hur byggnaden utförs. Dock är inte takvinkelbestämmelsen tvingande, utan säger endast att takvinkeln högst får vara 30 grader. Om platt tak används, begränsas byggnaden ändå från att bli två våningar då två våningar normalt inte ryms inom 5,5 meter i nockhöjd.

Bedömningen är att en maximalt nyttjad byggrätt är i samklang med de byggrätter som finns i planområdets omgivning. Tilläggas bör att många av de byggnader som ligger i planområdets omgivning inte nyttjat sin maximala byggrätt. De befintliga byggnaderna kan därför komma att förändras.

ÖVRIGA RIKSINTRESSEN

Övriga riksintressen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM₁₀), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Skälderviken (se viss.se) och dess ekologiska status bedöms som *god*.

BULLER

Det finns en förordning till MB, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid

bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller eller påverka bullernivåerna i området.

NATIONELLA MILJÖMÅL

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

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

ÖKADE HAVSNIVÅER

I Höganäs kommuns *Klimat PM* (beslutat av Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka +35 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planförslaget bedöms bidra positivt till Höganäs kommuns bostadspolitiska mål om ett ökat antal bostäder i kommunen.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Planförslaget bidrar inte till blandning och flexibilitet i bostadsutbudet på platsen.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Planförslaget kan antas ha en viss positiv effekt på folkhälsan, motiverat utifrån det närliggande läget till värdefulla rekreativmiljöer med exempelvis vandringsleder.

SERVICE

Planförslaget kommer inte innebära någon märkbar befolkningsförändring, eftersom förslaget endast omfattar byggnation av ett enbostadshus. Däremot påverkas planförslaget till viss del negativt av det något utanförliggande läget, med relativt långa avstånd till nödvändig service såsom skolor, dagligvaruhandel och vård.

KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

TRAFIK

Planförslaget bedöms inte påverka trafikmängden eller vägnätet märkbart.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslaget bedöms inte påverka gång- och cykeltrafiken i området märkbart.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Delar av gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan och upphöra att gälla inom planområdet. Gällande detaljplan fortsätter att gälla oförändrat utanför den nya planen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Höganäs kommun får en inkomst i samband med detaljplanearbetet. Höganäs kommuns VA-avdelning får eventuellt en utgift för trygghand av de ledningar som finns inom området markerat med ”markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar”. I övrigt medför planförslaget inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGAREN FÖR STUBBARP 22:1

Fastighetsägaren får en utgift i samband med detaljplanearbetet och bildandet av ny fastighet genom avstyckning. Fastighetsägaren får också en inkomst i samband med försäljning av eventuell framtida avstyckning.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGAREN FÖR DEN BLIVANDE NYA FASTIGHETEN

Fastighetsägaren behöver ansluta sig till genom en årlig anslutningsavgift till Stenedals villaägareförening, som förvaltar gatorna som omger planområdet (Sommarhagen och Väderöstigen).

Fastigheten kommer att anslutas till gemensamhetsanläggning Skäret GA:1, genom en lantmäteriförrättning. För detta utgår en årlig uttaxering till Skärets vägförening, som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Planerad avstyckning från Stubbarp 22:1 enligt illustration nedan.



Till vänster: Före ny fastighetsbildning. Till höger: röd ruta markerar tänkt ny fastighet

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN STUBBARP 22:1

En mindre del av fastigheten Stubbarp 22:1 ska avstyckas till en ny fastighet för bostadsändamål. Storleken på fastigheten Stubbarp 22:1 kommer därmed att minska med drygt 700 kvadratmeter. Fastigheten kan komma att lastas av ett officialservitut till förmån för den planerade styckningslotten (nya fastigheten), för vägändamål. I övrigt påverkas inte fastigheten.

KONSEKVENSER FÖR DEN TÄNKTA NYA FASTIGHETEN

Fastigheten får en byggrätt och byggrätten kan medföra ett ökat fastighetsvärde. Den planerade styckningslotten (nya fastigheten) kommer att belastas av exempelvis servitut eller ledningsrätt för ledningsändamål. Den nya fastigheten kan också komma att ha en förmån till last för Stubbarp 22:1, för vägändamål.