

KS/2019/904



Planbeskrivning

Detaljplan för Skäret,

Höganäs kommun, Skåne län



Karta: Visar ungefärligt planområde i Skäret.



Laga kraft, 4 mars 2026



**HÖGANÄS
KOMMUN**



Innehållsförteckning

Förord	3		
Om detaljplanen	3		
Planhandlingar	3		
Bilder	3		
Medverkande tjänstepersoner	3		
Inledning	4		
Planens syfte och huvuddrag	4		
Bakgrund och planuppdrag	4		
Planprocessen	4		
Plandata	7		
Planområdets läge och avgränsning	7		
Markägoförhållande	7		
Tidigare ställningstagande	8		
Översiktliga planer och program	8		
Kommunala planeringsunderlag	8		
Gällande detaljplaner	9		
Riksintresse	11		
Skydd av område	13		
Regionala planeringsunderlag	15		
Förutsättningar	16		
Området idag	16		
Områdets historia	16		
Bebyggelse	18		
Allmän och kommersiell service	19		
Fritid och lek	19		
Gator och trafik	19		
		Teknisk försörjning	21
		Hälsa och säkerhet	21
		Planförslag	23
		Sammanfattning	23
		Föreslagen struktur	23
		Bebyggelse	24
		Planbestämmelser	28
		Föreslagen trafik och vägstruktur	35
		Gator och trafik	36
		Hälsa och säkerhet	37
		Teknisk försörjning	39
		Konsekvenser av planens genomförande	40
		Miljökonsekvenser	40
		Miljökvalitetsnormer	40
		Sociala konsekvenser	43
		Gator och trafik	43
		Tekniska konsekvenser	43
		Ekonomiska konsekvenser	43
		Fastighetsrättsliga konsekvenser	41
		Genomförande-beskrivning	45
		Organisatoriska frågor	45
		Planprocessen	45
		Anläggning och genomförande drift	45
		Fastighetsrättsliga frågor	46
		Ekonomiska frågor	46
		Tekniska frågor	48



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 syftet med planen, förutsättningar och konsekvenser planen får samt hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller eventuellt planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

Plankarta, upprättat 25 mars 2025,
Planbeskrivning (denna handling), upprättat 25 mars 2025,
Granskningsutlåtande, upprättat 25 mars 2025,
Fastighetsförteckning,
Grundkarta,
Trafik- och bullerutredning, daterad 11 mars 2024,
Kulturmiljöinventering av bevarandevärda byggnader inom det föreslagna planområdet i Skäret, Höganäs kommun 12 maj 2023 av Höganäs kommun,
Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 12 maj 2022.

Bilaga

- Landskapsbildsanalys & metodutveckling, i Skäret, Höganäs kommun, 29 oktober 2019 av Landscape Syd AB. Kommunens diarienummer är KS/2019/897

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:
Johanna Augustsson, planarkitekt och planförfattare
Karin Stenholm, planarkitekt
Kaisa Diurson, planarkitekt
Gunilla Sandebert, planchef



Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av en ny detaljplan för stora delar av Skäret med avsikt att möjliggöra ökade byggrätter som följer dagens behov och därmed utveckla området i sin helhet. Detaljplanen syftar även till att säkra utblickar mot Skälderviken samt säkra att bebyggelsen fortsatt är i harmoni med kulturmiljön och landskapet.

Förändringarna som beskrivs i planbeskrivningen grundar sig på den landskapsbildanalys och metodutveckling som togs fram hösten 2019 av Landscape Syd AB.

Huvudidén är att detaljplanen ska bekräfta gällande markanvändning samt möjliggöra ökade byggrätter där landskapet tillåter det. Med avsikt att säkra Skärets karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet.

Planförslaget innebär:

- Att rådande förhållande får gälla och gällande markanvändning bekräftas i detaljplan.
- Utökade byggrätter för utvalda fastigheter med hänsyn till landskapet.
- En enhetlig plansituation i Skäret, då många små planer ersätts med en stor detaljplan.

Bakgrund och planuppdrag

I samband med flera bygglovsärenden i Skäret beslutade byggnadsnämnden den 6 november 2014, §241, att uppdra åt planavdelningen att genomföra detaljplaneändring med avsikt att möjliggöra större byggrätter som följer dagens behov och därmed utveckla området i sin helhet. Beslut om fortsatt arbete för ändring av detaljplan för Skäret beslutades i Kommunstyrelsens Planutskott den 28 augusti 2018 §41.

Det beslutades även att arbetet ska ske etappvis, från Skäret till Arild. Skäret är första etappen och omfattar området Plidehallsvägen 51 i väster, Nabbavägen 78 i öster och Norra Kustvägen i söder.

Innan planarbetet genomfördes en landskapsbildsanalys i syfte att utreda var och i vilken omfattning byggrätterna skulle kunna utökas med hänsyn till områdets karaktär, vilken stod klar hösten 2019.

Planprocessen

Planen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. Planen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Planen antas av kommunfullmäktige.

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut om samråd 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 och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses. Samråd pågick 20 juni – 31 augusti 2022.

Granskning 1

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsens planutskott genomfördes granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar gavs möjlighet att lämna in synpunkter. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges om och hur synpunkterna tillgodoses. Granskning varade 10 – 31 maj 2023.

Granskning 2

Under den första granskningen inkom synpunkter som innebar en förändring av förslaget. Synpunkterna som föranledde en andra granskning avsåg huvudsakligen taklutning, ändrad byggrätt för flera fastigheter och ändrad markanvändning för sex fastigheter längs Norra Kustvägen. Markanvändningen ändrades från **L** (Odling och djurhållning) till **B** (Bostad). Det är i enighet med planens syfte, att bekräfta rådande förhållanden. Planförslaget kompletterades med en bullerutredning längs Norra Kustvägen.

Underrättelse om granskning 2 anslogs den 9 november 2023 på den digitala anslagstavlan på kommunen hemsida. Plankartan reviderades (15 november 2023) mellan beslut om granskning och granskningen. Kungörelse annonserades i Helsingborgs Dagblad den 19 november och i Lokaltidningen 25 november 2023. Granskning 2 pågick 20 november – 10 december 2023. Förändringarna i detaljplanen innebär att en andra granskning av planförslaget krävs.

Granskning 3

Under den andra granskningen inkom synpunkter som innebar ytterligare en förändring av förslaget. Synpunkterna som föranledde en tredje granskning avsåg huvudsakligen nockhöjd och taklutning, men även ändrad markanvändning för fastigheter längs Norra Kustvägen. Markanvändningen ändras för några fastigheter från **B** (Bostad) till **B** i kombination med **L** (Odling och djurhållning), vilket är i enighet med planens syfte. Bullerutredningen har redigerats utifrån nya förutsättningar och planförslaget har uppdaterats med en reviderad bullerutredning.

Underrättelse om granskning 3 anslogs den 6 maj 2024 på den digitala anslagstavlan på kommunen hemsida. Kungörelsen annonserades i Helsingborgs Dagblad den 11 maj 2024. Granskning 3 pågick 13 maj – 10 juni 2024.

Antagande – beslutet blev upphävt

Detaljplanen antogs den 24 oktober 2024 § 128 av kommunfullmäktige. Den 26 november 2024 överprövar Länsstyrelsen beslutet. Fyra överklagan inkom från privatpersoner under tiden för överklagan. Sista dagen för överklagan var den 27 november 2024.

Granskning 4

Under den tredje granskningen inkom synpunkter som innebär en förändring av förslaget. Synpunkterna som föranlett en fjärde granskning avser nockhöjd och strandskydd. Handlingarna har reviderats enligt länsstyrelsens tillsyn, planbestämmelse angående nockhöjd har adderats och strandskydd och illustrationsbilderna har reviderats i plankarta och planbeskrivning.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande den 24 april 2025.

Överklagande – Mark- och miljödomstolen

Kommunfullmäktiges beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen innan den 29 maj 2025.

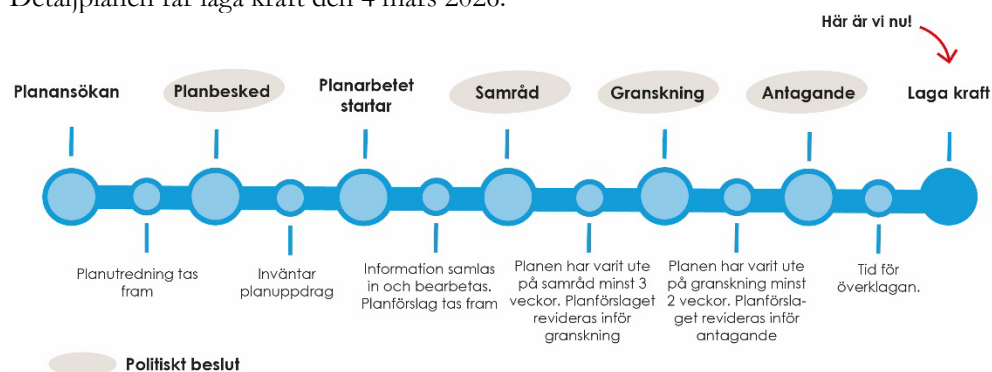
Den 8 december 2025 kom domen från mark- och miljödomstolen att de avslår överklagan. 22 december 2025 meddelar Mark- och miljödomstolen att domen överklagats och målet har därmed översänts till Mark- och miljööverdomstolen.

Överklagande – Mark- och miljööverdomstolen

4 mars 2026 meddelar Mark- och miljööverdomstolen att prövningstillstånd inte ges och att Mark- och miljödomstolens avgörande från den 8 december 2025 därför står fast.

Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft den 4 mars 2026.



Schematisk bild över antagande i förhållande till planprocessen.

► Plandata

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet omfattar stora delar av Skäret som är beläget längs kommunens nordöstra kust. Det gamla fiskeläget ligger cirka 13 kilometer från Höganäs centrum. Skäret gränsar till området Nabben i väster och Bölsåkra i öster. Norr om Skäret ligger Skälderviken och planområdets södra delar angränsar till Norra Kustvägen.

Skäret är beläget i ett kustnära och storslaget landskap med höga upplevelse- och naturvärden. Området karaktäriseras av klippkust, en brant terräng tillsammans med öppna betes- och ängsmarker och med lummiga skogspartier. Inbäddat i detta landskap, som på trappavsatser i branten, ligger en småskalig bebyggelse med utsikt över Skälderviken. Området har gradvis utvecklats från sommarhusbebyggelse till permanentbostäder. Planområdet är omkring 100 hektar stort och innefattar 240 fastighetsytor varav bland annat knappt 200 bostadsfastigheter.



Bild: Ortofoto med aktuellt planområde markerat med rött.

Markägförhållanden

Privata markägare

Fastigheterna i Skäret är till största delen i privat ägo. Det finns 191 fastigheter inom kvartersmark för bostad i Skäret, varav 12 obebyggda byggrätter. Cirka 25% är åretruntboende i Skäret, vilket motsvarar drygt 100 personer.

Kommunens mark

Kommunen äger STUBBARP 1:93 som består av allmän platsmark, GATA samt PARK.



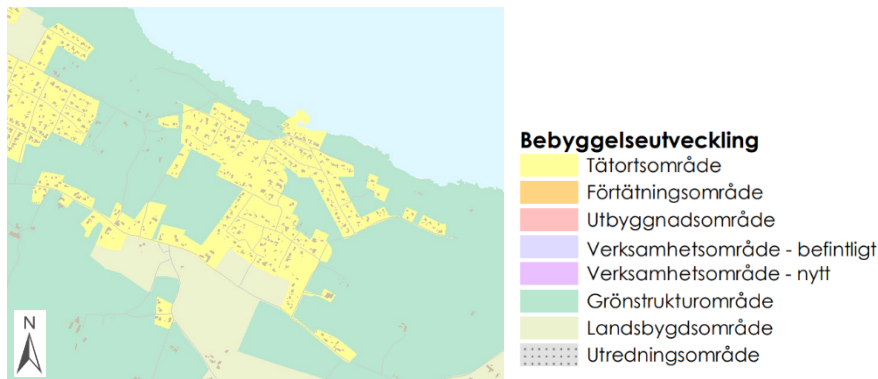
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplanen för Höganäs kommun, ÖP 2035, antogs 6 december 2019. 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.

Enligt översiktsplanen har Skäret inget förtätning- eller utbyggnadsområde 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.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan 2035 där Skäret är markerat som tätortsområde. Orten ska enligt översiktsplanen bibehålla sin småskaliga karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet.

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 de delar av planområdet där byggrätten avses förändras finns flera *kulturhistoriskt värdefulla byggnader* samt en *kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad* enligt PBL 8:17, vilket innebär att varsamhetsaspekten ska uppmärksammas i plan- och bygglovsärendet.

Naturvårdsplanen

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.

I Skäret finns tre naturreservat, i väster ligger både Skärets och Nabbens naturreservat och i öster Bölsåkra-Tranekärrs naturreservat. Syftet med naturreservat är huvudsakligen att bevara biologisk mångfald genom att vårda och bevara värdefulla naturmiljöer, tillgodose behovet för friluftsliv samt skydda, återställa och nyskapa värdefulla

naturmiljöer och livsmiljöer för skyddsvärda arter. Kusten har några av de högsta naturvärdena och merparten av kusten i Skäret är skyddad både som naturreservat och Natura 2000-områden. Det föreslagna planområdet ingår delvis i naturvårdsplanen.

Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda.

Klimat PM

Klimat PM – stigande havsnivåer och erosion i Höganäs kommun är en rapport som antogs godkändes 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.

Skäret bedöms inte påverkas påtagligt av en havsnivåhöjning på +2,5 meter över dagens medelhavsnivå, då all bostadsbebyggelse ligger över +3,5 meter över havet.

+ 3,5 meter är den högsta dimensionerande nivån, och skulle kunna inträffa vid ogynnsamma förhållanden år 2100. Om havet stiger till denna nivå blir effekterna för kommunen omfattande. Byggnader och infrastruktur i kommunens samtliga orter påverkas. Arild, Mölle och Skäret påverkas minst.

Gällande detaljplaner

Tio gällande detaljplaner i Skäret ersätts helt av planförslaget. Nedan finns en förteckning över berörda detaljplaner som ersätter planförslaget:

Området vid Skäret (12-BRU-1315)

Planen fick laga kraft 15 juni 1964. Genomförandetiden har gått ut. Intern aktbeteckning Br 36
Området avser naturpark, bostäder, handel och hamnändamål, konditoriservering, jordbruksändamål, hamnändamål och vattenområde.

Skärets centrala del (1284-P128)

Planen fick laga kraft 15 maj 1992. Genomförandetiden har gått ut. Intern aktbeteckning 102/92
Området avser lokaltrafik, naturområde samt nättorksplats, bostäder samt handel av mindre omfattning, transformatorstation samt fiske- och småbåtshamn.

Skäret byggnadsplaneområde (12-BRU-1386)

Planen fick laga kraft 20 maj 1968. Genomförandetiden har gått ut. Intern aktbeteckning Br 41.
Området avser vägmark, bostad och naturpark.

Fjälastorp 7:15 i Skäret (1284-P05/316)

Planen fick laga kraft 19 maj 2005. Genomförandetiden har gått ut. Intern aktbeteckning 7/05
Området är en så kallad frimärksplan (omfattar en fastighet eller en liten yta).
Detaljplanen avser bostadsändamål.

Stubbarp 1:51 m.fl. i Skäret (1284-P07/366)

Planen fick laga kraft 26 juni 2007. Genomförandetiden har gått ut. Intern aktbeteckning 10/07
Området är en frimärksplan och avser handel, endast bageri och konditori med servering samt restaurang. Vissa byggnader inom planen har varsamhets- eller skyddsbestämmelser då de är kulturhistoriskt värdefulla, även trädgården har skyddsbestämmelse i samma syfte.

Stubbarp 8:25 i Skäret (1284-P08/397)

Planen fick laga kraft 21 maj 2008. Genomförandetiden har gått ut. Intern aktbeteckning 9/08
Området är en frimärksplan och avser bostad.

Stubbarp 1:108 i Skäret (1284-P97/182)

Planen fick laga kraft 23 april 1997. Genomförandetiden har gått ut. Intern aktbeteckning 73/97
Området är en frimärksplan för jordbruk med samhörigt ändamål.

Fjälastorp 8:8 i Skäret (1284-P139)

Planen fick laga kraft 29 april 1994. Genomförandetiden har gått ut. Intern aktbeteckning 141/94.
Området är en frimärksplan och avser bostad och restaurang.

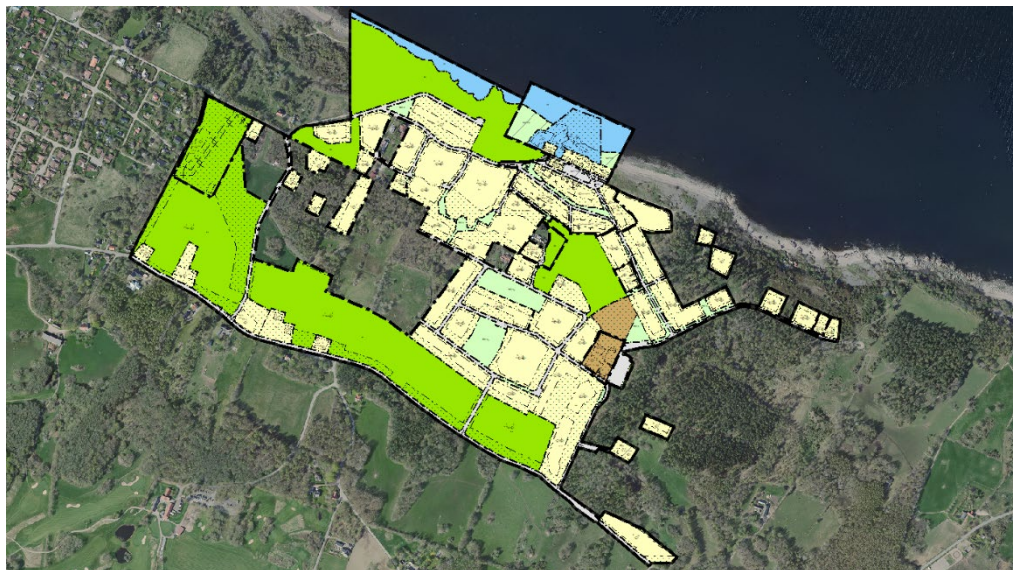
Ändring av detaljplan för Fjälastorp 7:9 i Skäret (1284-P153)

Planen fick laga kraft 23 februari 1995. Genomförandetiden har gått ut. Intern aktbeteckning 121/95. Detaljplanen är en tilläggsplan till detaljplan 12-BRU-1315.
Området är en frimärksplan och avser bostadsändamål.

Ändring av detaljplan för delar av Skäret, Höganäs kommun (1284-P163)

Planen vann laga kraft 7 december 1995. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen är en tilläggsplan till detaljplan 12-BRU-1315.

Området avser naturpark, bostäder, handelsändamål, konditoriservering, jordbruksändamål, hamnändamål, vattenområde.



Ortofoto: Skäret med de nu gällande digitaliserade detaljplanerna markerade.

Nybyggnadsförbud

Nybyggnadsförbud är att betrakta som en planbestämmelse och kommunen har rådighet att upphäva nybyggnadsförbudet inom planområdet.

Kommunen bedömer att nybyggnadsförbudet *Byggnadsförbud för del av Flundarp – Skäret* området (1284-P28) upphävdes år 1985 då byggnadsplanen upphävdes. Förbudet infördes då VA-nätet (vatten- och avloppsnätet) i Skäret skulle byggas ut. Utbyggnaden utfördes 1993 och därmed anses nybyggnadsförbudets syfte inte längre vara aktuellt.

Tomtindelningsbestämmelser

Det finns inga tomtindelningsbestämmelser inom det tänkta planområdet.

Riksintresse

Skäret ligger inom riksintresse för *naturvård*, *kulturmiljövård*, *friluftsliv* samt *rörligt friluftsliv*, *kustzon* och delvis inom Natura 2000-område.

Riksintresse naturvård

Planområdet berörs av riksintresset naturvård. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och harmonisera med omgivningen. Viktiga siktlinjer mellan land och hav ska bevaras. Utbyggnad ska inte påtagligt skada befintliga naturvärden eller områdets karaktär. Inom planområdet föreslås ingen omfattande ny bebyggelse, därmed bedöms inte riksintresset för naturvård påverkas negativt.

Aktuell detaljplan tillåter en utökning av befintliga byggrätter i området med genomsnitt 10% per fastighet, vilket inte bedöms påverka områdets naturvärden märkbart. Det innebär en utökning på cirka 15-20 kvm per (genomsnittlig) fastighet. Överslagsräkningen är gjord på kvartersmark för bostad, de obebyggda byggrätterna är inte med i uträkningen. I plankartan säkras storleken på fastigheterna så att avstyckning ej kan ske, vilket gör att man behåller det gröna helhetsintrycket av Skäret. Även kringliggande naturmark och reservat säkras (genom upphävande av detaljplan) i plankartan, så att Skärets omgivning fortsättningsvis behåller sin gröna karaktär.

Riksintresse kulturmiljövård

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Skäret visar upp det sena 1700-talets och 1800-talets fiskeläge med rätvinkligt gatumönster och längor strikt placerade i rad. Många byggnader är uppförda med korsvirke och är brädfodrade men tegellängor förekommer också. Förutsättningen för denna detaljplan är att byn ska bibehålla sin småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla karaktär samt sin nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet. Inom planområdet föreslås inga nya byggrätter och därmed bedöms inte riksintresset för kulturmiljövård påverkas negativt.

Enstaka ny bostadsbebyggelse kan uppföras inom de lucktomter som finns i gällande detaljplaner. Ny exploatering inom de befintliga byggrätterna samt inom de i planförslaget utökade byggrätterna ska ske med stor hänsyn till kulturmiljövårderna i området, vilket bevakas i bygglovsskedet. Utformningsbestämmelser är skapade utifrån områdesbeskrivningarna i kulturmiljöwebben. Avstyckningar av nya tomter inom riksintresset är inte önskvärt, vilket säkras med en bestämmelse om fastighetsstorlekar i plankartan. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Skäret säkras också med varsamhetsbestämmelser och i vissa fall rivningsförbud i plankartan.



Kartor: Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv.

Riksintresse friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresset för friluftsliv. Vid uppförande av ny bebyggelse bör det ske på ett sätt som inte skadar friluftslivet. Viktiga delar av identiteten hos Höganäs kommun, som lyfts fram i översiktsplanen, är vattnet, naturen och ett aktivt friluftsliv. Inom planområdet föreslås ingen ny bebyggelse eller ingrepp inom allmän platsmark och därmed bedöms inte riksintresset för friluftsliv påverkas negativt.

Den utökning av befintliga byggrätter som föreslås i detaljplanen sker inom privata fastigheter och på ianspråktagen mark och kan därmed inte anses utgöra nya hinder för friluftslivet. I plankartan säkras storleken på fastigheterna så att avstyckning ej kan ske, vilket gör att man behåller det gröna helhetsintrycket av Skäret. Kringliggande naturmark och reservat säkras (genom upphävande av detaljplan) i plankartan, så att Skärets omgivningar fortsättningsvis behåller sin gröna karaktär och förblir tillgängliga för friluftslivet. Inga stigar eller vandringsleder föreslås flyttas eller byggas igen och inga anläggningar som har negativ visuell inverkan (exempelvis master eller vindkraftverk) tillåts i denna detaljplan. Ingen allmän platsmark påverkas och inga nya tomter föreslås i denna detaljplan.

Riksintresse rörligt friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv. Översiktsplanen lyfter fram och föreslår åtgärder som utvecklar friluftslivet inom riksintresseområdet genom att stärka och utveckla Kullaleden och Kattegattleden, och därmed öka tillgängligheten till natur- och vattenmiljöerna. Vid förhandsbesked och lovprövning inom området ska stor hänsyn tas till friluftslivet. Inom planområdet föreslås inga nya byggrätter och därmed bedöms inte riksintresset för rörligt friluftsliv påverkas negativt. Den utökning av befintliga byggrätter som föreslås i detaljplanen sker inom privata fastigheter och på ianspråktagen mark och kan därmed inte anses utgöra nya hinder för friluftslivet.

Kringliggande naturmark och reservat säkras, genom upphävande av gällande detaljplan, så att Skärets omgivningar fortsättningsvis behåller sin gröna karaktär och förblir tillgängliga för friluftslivet. Inga stigar eller vandringsleder föreslås flyttas eller byggas igen. En användningsyta för odling och djurhållning tillkommer i detaljplanen för del av fastigheten Stubbarp 1:51.

Riksintresse högexploaterad kust

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för högexploaterad kust. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressen.

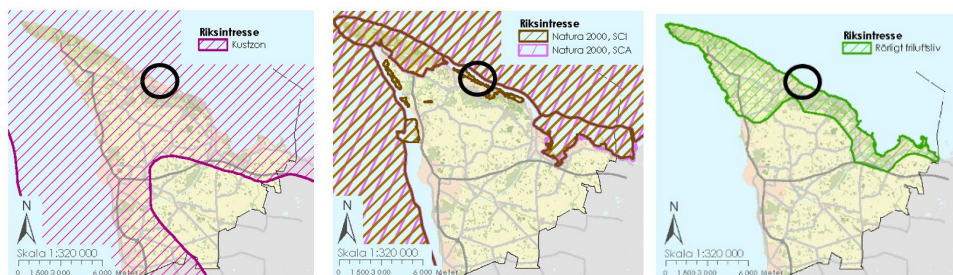
Det finns en undantagsregel i 4 kap 1 §, andra stycket i Miljöbalken 1988:808 som lyder ”Bestämmelserna (...) utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.” Aktuellt planförslag bedöms omfattas av undantagsbestämmelsen eftersom det handlar om utveckling av en befintlig tätort och inte bidrar till några nya byggrätter.

Riksintresse Natura 2000

Inom planområdet ligger ett Natura 2000-område, Skäldervikens östra klippkust, utpekad enligt habitatdirektivet om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter. Det beskrivs så här: Natura 2000-området Skäldervikens östra klippkust utgörs av en brant, stenig kust med klippor, klappersten, torra enefälader samt öppna betesmarker på tidigare odlingsmark. Området utgör ett mycket representativt kustlandskap av forntida typ som en gång var vanligt förekommande i regionen. Området är mycket populärt för rekreatiönsändamål. Välbevarade gravar från bronsåldern är fortfarande synliga i landskapet.

Ingrepp som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillstånd av länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 27–29 § miljöbalken. Detta gäller oavsett om ingreppet sker inom eller utanför ett Natura 2000-område, vilket ger ett starkt skydd till det område som här innefattas i detaljplanen för att upphävas, enligt rasteringen i plankartan.

Natura 2000-området samt naturreservat inkluderas inom planområdet för att upphävas, enligt rasteringen i plankartan. Inom föreslagen detaljplan kommer därmed inga Natura 2000-områden vara inkluderade. Inom fastigheterna närmast värdefulla naturområden kommer befintlig bebyggelse att bekräftas. Ett fåtal byggrätter justeras och får en begränsad och restriktivt ändrad byggrätt. Ingen förändrad markanvändning föreslås som bedöms påverka Natura 2000-området negativt.



Kartor: Riksintresse för kustzon, Natura 2000 område och rörligt friluftsliv.

Skydd av områden

Naturreservat

Delar av planområdet berörs av tre naturreservat, (1) Skärets naturreservat, (2) Nabbens naturreservat samt (3) Bölsåkra-Tranekärns naturreservat. Delar av naturreservaten inkluderas i det aktuella planområdet. Detta gör kommunen för att kunna upphäva dessa delar av gällande planer, och de upphävda delarna kommer därefter att skyddas av respektive reservats föreskrifter samt som Natura 2000-område.

Den föreslagna detaljplanen bedöms vara förenlig med reservatens syften, föreskrifter och skötselplaner och inga föreslagna åtgärder bedöms riskera några värden inom naturreservaten. Inom fastigheterna närmast värdefulla naturområden kommer befintlig bebyggelse att bekräftas. Ett fåtal byggrätter justeras och får en begränsad och restriktivt ändrad byggrätt.



Karta: Den vänstra bilden visar de tre naturreservat som omger Skäret. Den högra bilden visar de delar av naturreservaten som idag ligger inom detaljplanelagt område, där detaljplan föreslås upphävas i planförslaget.

Strandskydd

Det generella strandskyddet 7 kap 13–18 § Miljöbalken (MB) 1998:808 omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Utöver det finns på vissa platser utökat strandskydd, som kan vara upp till 300 meter från strandlinjen.

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt för bostadsbebyggelsen och småbåtshamnen inom planområdet. I anslutning till planområdet gäller det utökade strandskyddsområdet på 300 meter från strandkanten. När en ny detaljplan får laga kraft kommer gällande planer upphävas och i samband med det återinträder strandskyddet inom planområdet.

Strandskyddet har två syften:

1. Att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden.
2. Att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddsområde får inte:

- Nya byggnader uppföras.
- Byggnader och byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar ordnas, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.
- Grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i punkt 1 och 2.
- Åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Det återinträdande strandskyddet kan upphävas i ny detaljplan om något av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § MB uppfylls och om det inte innebär att strandskyddets syften motverkas. Detta planförslag innebär att strandskyddet upphävs i hela planområdet med hänvisning till 7 kap. 18c § 1 punkten. MB, som säger att *området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att strandskyddets syfte inte äventyras om det återinträdande strandskyddet upphävs i delar av planen. Planområdet kommer innebära en oförändrad tillgång för allmänheten och oförändrade livsvillkor för djur- och växtlivet

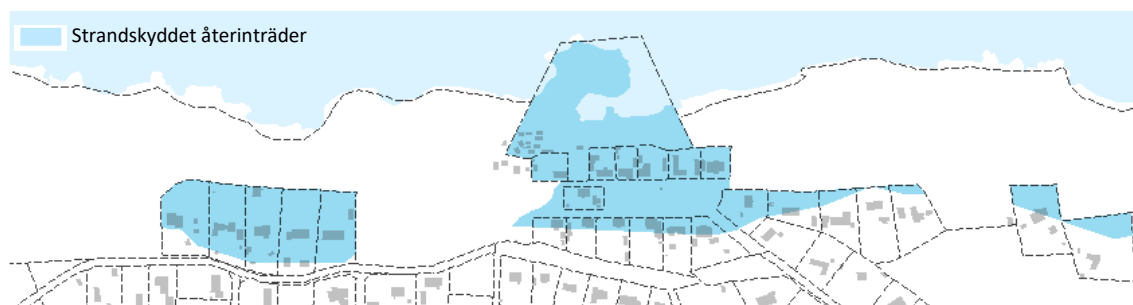
inom det område där strandskydd återinträder. I Skärets hamn, 0 – 100 meter från strandkant, är avsikten med detaljplanen inte att ändra byggrätter utan att bekräfta kulturmiljön och rådande förhållanden. I området från 100 meter från strandkant och söderut kommer viss justering av byggrätter att möjliggöras men detta bedöms inte påverka strandskyddets syften.

Fastigheterna 0 – 100 meter från havet är i sin helhet ianspråktagen mark, därför föreslås strandskyddet upphävas. Planförslaget bekräftar rådande förhållanden och pågående markanvändning, vilket endast är möjligt om strandskyddet som återinträder samtidigt upphävas.

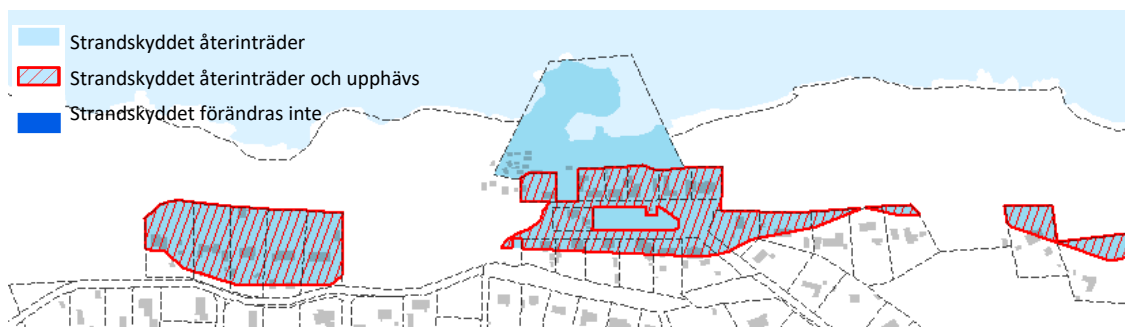
Illustration över där strandskydd återinträder

0 – 100 meter Strandskyddet återinträder från kusten och 100 meter upp på land.

Strandskyddet återinträder och upphävs för mark som är planlagd för kvartersmark (BOSTAD), allmän plats (GATA) samt för (E) tekniskanläggning.



Karta: Yta där strandskyddet återinträder (blå).



Karta: Yta där strandskyddet återinträder (blå) och upphävs (röd skraffering) samt område där strandskyddet inte förändras (mörkblå).

Regionala planeringsunderlag

Kulturarhistorisk värdefull miljö: Skånelinjen Per Albin-linjen

Skånelinjen, eller Per Albin-linjen, fungerade som en befästningslinje längs den södra kusten med syfte att förhindra mindre båtar och trupper att nå land. Försvarslinjen är unik och uppvisar Skåne som gränsprovins. Planförslaget påverkar inte gränslinjen.



Förutsättningar

Området idag

Skäret är beläget i ett kustnära och storslaget landskap med höga upplevelse- och naturvärden. Området karaktäriseras av klippkust, en brant terräng tillsammans med öppna betes- och ängsmarker och lummiga skogspartier. Inbäddat i detta landskap, som på trappavsatser i branten, ligger en småskalig bebyggelse med utsikt över Skälderviken.

Skäret är idag ett förhållandevis lågexploaterat område, vilket till stor del förklaras av dess historia som främst ett område för fritidsboende. Exploateringsgraden är markant lägre i Skäret som helhet än i exempelvis intilliggande Nabben.

Områdets historia

Den äldsta bebyggelsen i Skäret är traditionella fiskartorp från 1800-talet som är belägna nere vid hamnen. Utspritt utmed Norra Kustvägen finns kluster av små bostadslängor i traditionell stil från 1800-talet samt några instick av egnahemshus. Utmed Skäretvägen, inbäddade i skog, förekommer flera små fritidshus från 1940–50-talet samt inslag av fritidshus i nyfunktionalistisk stil.

Sommaren 1877 hade delägarna i det nya fiskeläget beslutat om en mindre båthamn. De ville ha kommunens vitsord för att söka statsbidrag, vilket de fick. I december 1880 formaliserades Skäret som fiskeläge med syftet att bereda plats för nya fiskare längs Skäldervikskusten. Mellan Sofias väg och Gröndalsvägen finns en grönyta där fiskarna förr torkade sina nät. Runt bebyggelsen vid hamnen bredde vidsträckta fäladsmarker ut sig som en del av betesallmäningen Kulla Fälad som förr täckte stora delar av Kullahalvön. I början av 1900-talet var bebyggelsen koncentrerad runt hamnen men under mitten av 1900-talet växte byn i takt med att fler små fritidshus började byggas. Så småningom utvecklades Skäret från ett agrart landskap till fritidslandskap.

Sommarstugorna i Skäret är enkla, spartanska och lantligt präglade av 1940-talets ransoneringar och cykelsemestrar. Under 2000-talet har en del av stugorna renoverats och enstaka nya byggnader har uppförts i området.

Landskapsbild

Skäret består av ett varierat landskap med kust, betesmark, skogsdungar och jordbruksmark. Terrängen är brant och reser sig från havet succesivt upp till en höjd på 43,5 meter, vilket har en stor inverkan på landskapsbilden och skapar många öppna utblickar över Skälderviken.

Naturmiljö

Tre naturreservat sträcker sig in i planområdet och är med i planarbetet eftersom syftet är att upphäva de gamla detaljplanerna som gäller inom naturreservat. Mellan Arild och Skäret sträcker sig en längre obebyggd kuststräcka med klippor, stora stenstränder, träd- och buskbevuxna betesmarker.

Bevarandemålen för reservaten är huvudsakligen att den öppna kustheden och fäladsmarken ska restaureras, bevaras och utvecklas. Hänsyn tas till friluftsliv och landskapsestetiska värden, genom att värna om exempelvis torra- och fuktiga ängstyper och samtidigt behålla senare tids markanvändning, som planterade skogar och åkrar.

Kusten har mycket höga allmänna intressen, som natur-, kultur- och friluftsvärden samt behovet av reträttväg inåt land vid ett ändrat klimat med högre havsnivå. Rekreativa och ekologiska samband ska utvecklas inåt land och natur- och jordbrukslandskap ska stärkas och bevaras.

Rödlistade arter har inte inventerats i området, eftersom planen till största del innefattar kvartersmark. På övriga ytor föreslås ingen exploatering eller förändring och de delar som är naturreservat föreslås upphävas från gällande detaljplan för att istället skyddas av respektive föreskrifter. Om fridlysta arter förekommer inom planområdet och kan skadas av en åtgärd inom planen så är åtgärden förbjuden om inte artskyddsdispens beviljas.

Klimat

Kuststräckan från Mölle förbi Kullaberg till Svanshall består av berg och det är följaktligen ingen erosion längs denna kuststräckning med den tidshorisont som avses i den översiktliga klimatrapport Höganäs kommun tog fram, 6 november 2013, genom konsulten DHI Sverige AB. Däremot kommer det naturligtvis att ske erosion och nedbrytning av denna kuststräcka på en geologisk tidsskala.

I kommunens Klimat PM, beslutad av kommunstyrelsen 24 januari 2012 §7, beskrivs stigande havsnivåer och erosion i Höganäs kommun. Området kring Arild och Skäret bedöms klara eventuella klimatförändringar relativt bra då marknivån höjer sig dramatiskt utmed kustbandet. Området kommer även att behålla sina rekreativvärden. All bebyggelse i Arild och Skäret ligger över +3,5 meter och är inte hotade av översvämning.



Karta: Den markerade (blå) linjen i kartan visar att all bebyggelse i Skäret ligger +3,5 meter eller högre över havet. Höjdkurvornas intervall ökar eller minskar med 0,5 meter / höjdkurva.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna ger en överskådlig bild av markens egenskaper och jordarterna inom och i direkt anslutning till planområdet består av sandig morän uppe på höjden följt av svämsediment och postglacial sand tillsammans med klapper ner mot branten och Skälderviken. Berggrunden beskriver överskådligt markens struktur och egenskaper, berggrunden inom och runt planområdet består av gnejs och granit med diabasgångar i västöstlig riktning. Det finns inga kända markföroreningar i eller i direkt anslutning till planområdet.

Vegetation

Skäret består av ett varierat landskap med kust, betesmark, skogsdungar och jordbruksmark.

Biotopskydd

De biotoper som finns i området utgörs främst av stengården, odlingsrösen och åkerholmar. Ingen förändring av dessa ytor föreslås och de är indirekt skyddade genom att det krävs dispens för eventuella åtgärder. Marken skyddas i detaljplanen genom bestämmelserna PARK, NATUR och ODLING.

Rödlistade och/eller fridlysta arter

Då ingen ny mark tas i anspråk eller fler byggrätter föreslås och det finns befintlig bebyggelse anses inte detaljplanen påverka de rödlistade arterna negativt. Inga nya byggrätter föreslås och ingen förändring av markanvändning sker och det finns inga noteringar över att rödlistade fåglar häckar inom planområdet.

Kommunen har granskat *Art Portalens* lista över rödlistade arter och granskat fynd för fynd. Inom och i direkt anslutning till planområdet har huvudsakligen rörliga fåglar men även enstaka växter noteras de senaste 30 åren.

Inga fladdermöss eller grod- och kräldjur har noterats. En fjäril har noterats inom planområdet och av de fåglar som noterats i portalen kan utläsas att det är rastande eller sträckande fåglar på en radie +/- 300 meter från kusten.

Kulturmiljöer

Planområdet berörs av kulturmiljövårdsprogrammet kulturmiljöwebben. Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. En förteckning av de fastigheter och byggnader som berörs samt på vilket sätt kan utläsas i bilagan: *Inventering av kulturmiljöbevarandevärda byggnader inom planområdet*.

Fornlämningar

Två kända platser där fornlämningar påträffats finns i form av fynd från en stenåldersboplats i närheten av Skäretvägen/Sigfrids väg samt en fornsaksamling med flintyxor och mejslar som har påträffats utmed Norra Kustvägen.

Om fler fornlämningar påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom området består endast av bostäder och enstaka icke-störande verksamheter.

Den äldsta bebyggelsen i Skäret är traditionella fiskartorp från 1800-talet vilka är belägna vid hamnen. Längs Norra Kustvägen utspritt längs vägen ligger kluster av små bostadslängor i traditionell stil från 1800-talet samt några instick av egnahemshus. Längs med Skäretvägen, inbäddade i skog förekommer flera små fritidshus från 1940–50-talet samt inslag av fritidshus i nyfunktionalistisk stil.

Skäret är idag ett förhållandevis lågexploaterat område, vilket till stor del förklaras av dess historia som främst ett område för fritidsboende. Exploateringsgraden är markant lägre i Skäret som helhet än i exempelvis intilliggande Nabben.

Den genomsnittliga tomtytan i Skäret är bebyggd till drygt tio procent. I Nabben är motsvarande siffra 15 procent. I absoluta tal motsvarar detta ca 135 m² bebyggd area per fastighet i Skäret och ca 180 m² i Nabben, inklusive garage, uthus och övriga komplementbyggnader. Skillnaderna inom Skäret är dock stora och i vissa områden är exploateringsgraden högre än i Nabben.

Allmän och kommersiell service

Skärets närmsta förskola och grundskola f-9 ligger i Brunnby och är en fristående skola. I Nyhamnsläge och Jonstorp finns kommunal förskola och skola för f-9.

Inom planområdet finns caféverksamhet och men ingen service i form av butiker eller vård. Närmsta serviceorter är Nyhamnsläge respektive Jonstorp.

Fritid och lek

Inom planområdet finns goda möjligheter till rekreation bland annat genom närheten till naturreservat, grönytor och havet. I Skäret saknas anlagda lekplatser.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Resan mellan Höganäs och Skäret med Skånetrafikens regionbusslinje 225 *Höganäs – Jonstorp – Ängelholm* med byte i Jonstorp till busslinje 224 *Jonstorp – Skäret – Arild*, har en sammanlagd restid på cirka 30 minuter.

Bussresan mellan Skäret och Jonstorp tar cirka 7 – 8 minuter. Barn som är i behov av skolskjuts hänvisas till ordinarie kollektivtrafik.

Biltrafik

Norra Kustvägen sammankopplar Jonstorp – Skäret – Arild och väg 112 binder samman Höganäs och Jonstorp. Vidare från Höganäs, via väg 111 nås Helsingborg. Avståndet på 23 kilometer mellan Skäret och Ängelholm tar knappt 30 minuter med bil. Skäret – Helsingborg tar cirka 35 minuter med bil, Malmö nås på cirka 1 timme och 10 minuter och Göteborg 2 timmar och 20 minuter.

Enligt Trafikverkets mätningar från 2016 ligger årsmedeldygnstrafiken på 1 430 fordon/dygn på Norra Kustvägen. Andel tung trafik är cirka 7,3 procent. Den skyltade hastigheten på den statliga vägen Norra Kustvägen är 70 km/timme. Trafikflöden på Norra Kustvägen har räknats upp till prognos år 2040 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstat gällande från 1 april 2023. Enligt Trafikverkets basprognos ökar personbilstrafiken i Skåne med 1,4 procent per år samt 1,6 procent för den tunga trafiken. Detta innebär att årsmedeldygnstrafiken på Norra Kustvägen beräknas uppgå år 2040 till cirka 2 000 fordon/dygn varav 10,7 procent är tung trafik.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet och till viss del längs gata.

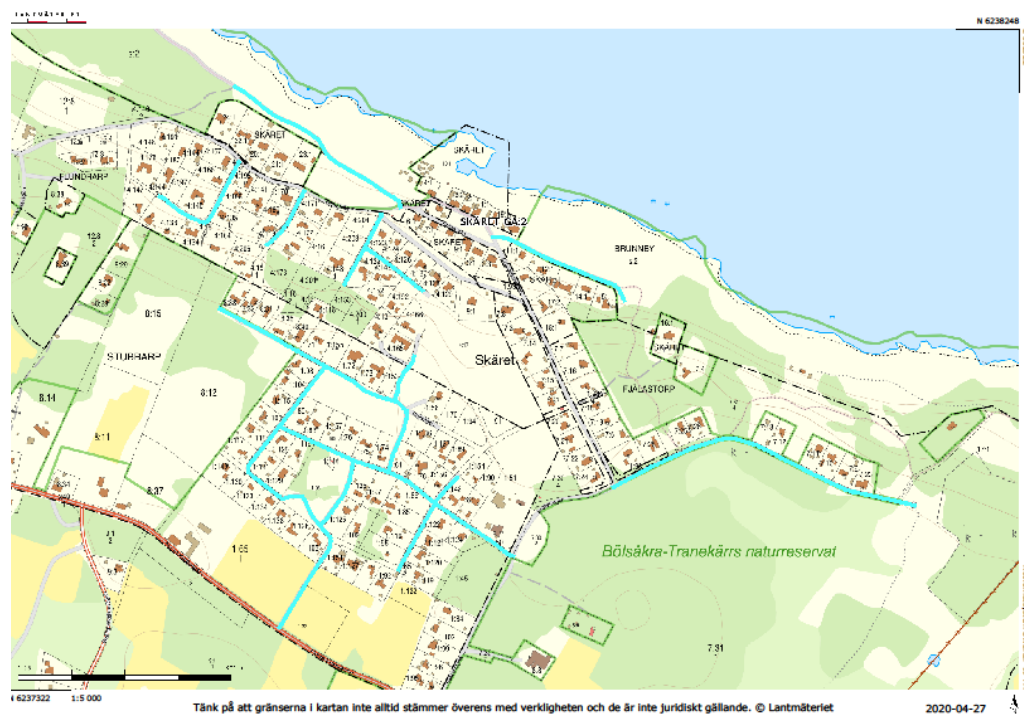
Gaturummen

Norra Kustvägen (väg 1451) binder samman Arild, Skäret och Jonstorp. Landsvägen karaktäriseras av betesmark, skog, öppna marker och gårdar ut med vägen. Gatorna i

Skäret är smala, har inga gångbanor och gaturummets avgränsas nästan uteslutande av häckar, murar och staket. En stor del av vägnätet i Skäret består av grusade vägar. I Skäret finns två vägföreningar *Skärets vägförening gemensambetsanläggning 1 (GA 1)* och *Skärets vägförening gemensambetsanläggning 2 (GA 2)* som ansvarar för skötseln av vägarna.



Karta: Kartan från lantmäteriet illustrerar Skäret GA 1.



Karta: Kartan från lantmäteriet illustrerar Skäret GA 2.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Elnätets kapacitet kan behöva höjas om bebyggelsen i Skäret till större del övergår till permanenta bostäder.

Dricks- och spillvatten (VA)

Planförslaget ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten (VA).

Idag finns det kommunalt vatten och avlopp i Skäret. De enskilda avloppen blev kommunala i mitten av 1990-talet. VA-nätet bedöms inte utgöra något hinder för åretruntbostad. Skäret har många boende under sommarmånaderna och eftersom VA-nätet fungerar då bedömer kommunen att det kommer fungera året runt också om andelen permanenta bostäder ökar.

I ett längre tidsperspektiv kan delar av VA-nätet i Skäret behövas byggas ut. I samband med att hamnområdena renoveras eller byggs om bör marknivåer kontrolleras och anpassas. Det som kan behöva ses över är dricksvattnet.

Dagvatten

Det finns inget verksamhetsområde för dagvatten i Skäret. Terrängen lutar naturligt ner mot havet, vilket gör att behovet av ett verksamhetsområde inte finns. Dagvatten på fastigheter tas omhand på egen tomt.

Tekniska anläggningar

Det finns fem tekniska anläggningar inom planområdet.

Värme

Fjärrvärme finns inte i Skäret.

Fiber

Fibernet i Höganäs kommun blev färdigutbyggt i september 2019. Andelen som anslutit sig till fibernet i Skäret är cirka 65%.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten och närmsta återvinningsstation finns i Brunnby.

Hantering av avfall sköts av NSR (Nordvästra Skånes renhållning AB) och bygger på källsortering. Önskemål finns från avfallshanteringen att förbättra framkomligheten till kärnen, vilket bör åtgärdas av berörd vägförening.

Hälsa och säkerhet

Störande verksamheter

Det finns djurhållning inom planområdet. Ingen ny bebyggelse föreslås i närheten.

Buller

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vilken går ut på att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Risk för översvämningar

Hela kommunens byggnader och infrastruktur kan komma att påverkas av en framtida havsnivåhöjning upp till en nivå på +3,5 meter över havet år 2200. Skäret kommer dock vara en av de orter i kommunen som påverkas minst.

Radon

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



Planförslag

Sammanfattning

Huvudidén är att detaljplanen ska bekräfta gällande markanvändning samt möjliggöra ökade byggrätter där landskapet tillåter det. Detaljplanen genomförs med avsikt att säkra Skärets karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet.

Planförslaget omfattar:

- Att utöka byggrätter för utvalda fastigheter med hänsyn till landskapet.
- Att uppnå en enhetlig plansituation i Skäret då många små planer ersätts med en stor detaljplan och därmed öka planbestämmelsernas läsbarhet.
- Att beskriva Skärets värde och karaktärer för att skydda och bevara området.
- Att rådande förhållande får gälla och gällande markanvändning bekräftas i detaljplan.
- Gränser för exempelvis fastigheter, naturreservat och detaljplaner som inte tidigare stämt överens, redigeras i planförslaget.

Föreslagen struktur

Inom detaljplanen finns drygt 600 byggnader, fördelat på cirka 200 fastighetsytor för bostäder.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet berörs av planförslaget, som huvudsakligen innebär en förändring av kvartersmark. Förslaget innebär även en bekräftelse av gällande markanvändning, där planförslaget har tagit hänsyn till exempelvis Skäretvägens verkliga utformning och bekräftat den i planförslaget. I vissa fall har allmän platsmark tagits i anspråk av fastighetsägare som använder marken som kvartersmark. Planförslaget möjliggör en eventuell fastighetsreglering om markägaren önskar.

Med hänsyn till områdets karaktär och bevarandevärda kvaliteter föreslås planbestämmelser för minsta tomtarea mellan 450 kvm – 5 000 kvm. Den stora spridningen bygger på planförslagets syfte att bibehålla de små fastigheterna i exempelvis hamnen och de stora fastigheterna längs Norra Kustvägen och därmed fokusera på att utöka byggrätterna för fastigheter som finns idag.

Byggrätterna i planförslaget medger huvudbyggnader med en största tillåtna byggnadsarea på mellan 90 – 150 kvm och en begränsad största tillåtna byggandsarea per fastighet på 120 – 180 kvm. I den totala byggnadsarean som tillåts byggas inom varje fastighet ingår en huvudbyggnad och en eller flera komplementbyggnader. Antalet komplementbyggnader begränsas inte i detaljplanen.

Rådande förhållande får gälla, vilket innebär att alla byggnader som finns inom planförslaget blir planenliga.

Pågående markanvändning stämmer inte överens med gällande detaljplan. Tidigare detaljplanegränser och gränser för fastigheter samt naturreservat har inte stämt överens, vilket har gjort detaljplanen besvärlig att tolka. I samband med planarbetet har detaljplanens användningsgränser korrigerats så att de följer fastighetsindelningen och verkligheten i största möjliga mån.

Förändring av markens användning kommer inte synas visuellt för fastighetsägarna, de som nyttjar vägen eller de som sköter vägen.

Korrigeringen av gränser gör det möjligt för fastighetsägarna att använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt genom att samtliga fastigheter får ett planenligt utgångsläge, vilket underlättar i framtida bygglovsärende.

Illustrationen nedan berörs av ändringen

Landskapsbildsanalysen från år 2019 visar de område som föreslås få utökad bygg rätt samt i vilken utsträckning. Analysen bygger på att bevara den befintliga bebyggelsestrukturen samt den lokala landskapskaraktär som finns i Skäret.

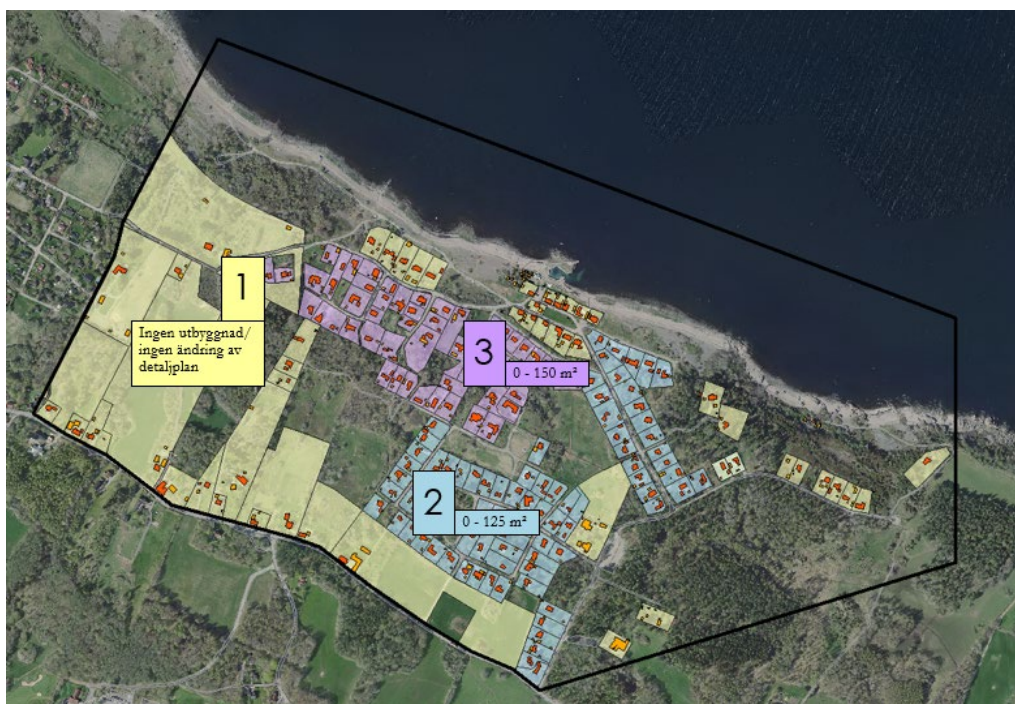


Bild: Aktuella fastigheter med föreslagen förändring enligt landskapsbildsanalysen.

Bebyggelse

Bostadsbebyggelse

Planförslaget omfattar endast befintlig bebyggelse. Det tillkommer inga nya byggbara tomter. De befintliga byggrätterna inom planområdet justeras genom att prickmarken redigeras efter rådande förhållande vilket innebär att majoriteten av byggnaderna blir planenliga.

Kultuhistorisk bebyggelse

Den äldsta bebyggelsen i Skäret är traditionella fiskartorp från 1800-talet som är belägna nere vid hamnen. Utspritt längs Norra Kustvägen ligger kluster av små bostadslängor i traditionell stil från 1800-talet samt några instick av egnahemshus. Längs Skäretvägen, inbäddade i skog förekommer flera små fritidshus från 1940–50-talet samt inslag av fritidshus i nyfunktionalistisk stil.

Mot beaktande av landskapsbilden och utblickar mot Skälderviken är det varken lämpligt eller önskvärt att införa en generell utökning av byggrätterna i Skäret. Däremot kan det inom vissa delområden vara möjligt att medge större byggrätter. En bärande del i denna landskapsanalys är att identifiera dessa delområden och göra en klassificering av i vilken omfattning byggrätterna här kan utökas.

Landskapsbildsanalys

Utökade byggrätter i Skäret skulle kunna leda till en karaktärsomvandling av området. I september 2018 beslutades därför att en landskapsanalys skulle ligga till grund för var och i vilken omfattning byggrätterna kan utökas med hänsyn till områdets karaktär. I *Landskapsbildsanalys & metodutveckling 29 oktober 2019* finns möjlighet att läsa om ytterligare beskrivningar samt se bilder på de karaktäristiska områdena i Skäret.

Landskapsbildsanalysen har varit vägledande för detaljplanearbetet. En bedömning avseende planbestämmelserna har gjorts utifrån landskapsbildsanalysen, fastigheternas storlek och placering jämfört med bland annat Natura 2000-område, naturreservat, riksintresse, strandnära läge och kulturmiljö. Viss justering har utförts för att anpassa detaljplanen enligt platsens rådande förhållande.

Inventering av kulturmiljön

Enligt kommunens kulturmiljöplan är majoriteten av de hus som är nämnda i kulturmiljöprogrammet av traditionell arkitektonisk stil, vilket i detta fall innebär byggnader som inte ger uttryck för någon arkitekturstil utan deras uttryck kommer av det traditionella byggnadssättets material och metoder. Tiden före 1800-talets mitt var flertalet byggnader boningshus och ekonomibyggnader för lantbruket. De hade synligt korsvirke eller skiftesverk. De kunde också vara panelklädda, putsade eller i tegel men då utan särskilda dekorationer. I kulturmiljöplanen är Skäret uppdelat i två karaktärsområden, Gamla Skäret (område 1) respektive Norra Kustvägen (område 2).



Karta: Två delområden som beskriver kulturmiljön i Skäret.

Område 1: Gamla Skäret

Bebyggelsen i närheten av Skärets hamn ligger i en brant terräng och är inbäddad av skog och ängsmark. Vägarna är slingriga och vetter ner mot hamnen. Mellan Sofias väg och Gröndalsvägen finns en grönyta där yrkesfiskarna förr torkade sina nät. Majoriteten av byggnaderna i Skäret är små fritidshus på stora gröna och lummiga naturtomter. I närheten av hamnen ligger flera bostadslängor i traditionell stil från 1800-talet och högre upp i terrängen finns flera byggnader från 1940–60-talet. Längs med Skäretvägen, inbäddade av skog, förekommer flera små fritidshus från 1940–50-talet samt instick av fritidshus i nyfunktionalistisk stil.

Område 2: Norra Kustvägen

Norra Kustvägen sträcker sig hela vägen från Arild till väg 112 söder om Jonstorp. Vägen slingrar sig fram bland öppen jordbruksmark och skog. Bebyggelsen ligger utsprid i mindre grupper längs med vägen. Bebyggelsen består huvudsakligen av små bostadslängor i traditionell stil från 1800-talet. Det förekommer även instick av egnahemshus.

Inventering av kulturmiljöbevarandevärda byggnader inom planområdet utfördes den 12 maj 2022. Syftet med inventeringen är att få en överskådlig överblick av de kulturmiljöbevarandevärda byggnaderna inom planområdet. Byggnadernas olika karaktärer och bevarandevärda egenskaper finns listade i dokumentet med tillhörande planbestämmelser. Inventeringen visar att 25 fastigheter med totalt 31 byggnader har fått planbestämmelsen **(r)** rivningsförbud kombinerat med **(k₁₋₁₀)** varsamhet. Av de 31 byggnaderna klassas 30 byggnaderna som *kulturbistoriskt värdefulla byggnader*, en av byggnaderna är dessutom kulturhistoriskt *särskilt värdefull*. Höganäs kommuns kulturmiljöwebb ligger till grund för inventeringen och bedömningen av planbestämmelserna.

För att skydda kulturmiljö bevarandevärda byggnader förekommer planbestämmelser angående rivningsförbud **(r)** samt varsamhetsbestämmelser **(k₁₋₁₀)** för att säkra att ändringar av byggnader ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktär och tillkomsttid. Bodarna i hamnen säkras med varsamhetsbestämmelse **k₁₁** gällande karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmaterial och taklutning.

Ändrad lovplikt

Skäret är en värdefull miljö. Genom att respektera den ursprungliga bebyggelsens volym och skala är syftet med den ändrade lovplikten att minska risken att förändra upplevelsen av den ursprungliga bebyggelsen för mycket. De historiska byggnaderna i Skäret bildar tillsammans en sammanhängande värdefull bebyggelsemiljö med attraktionskraft till platsens historia. Även material och färgsättning ska anpassas till den ursprungliga bebyggelsen.

Utformning, placering och utförande

Utökade byggrätter i Skäret bedöms leda till en viss karaktärsomvandling av området, från ett område dominerat av förhållandevis lågmäld fritidsbebyggelse till ett villaområde med högre exploateringsgrad. Planförslaget bedöms inte påverka de öppna utblickarna mot havet negativt och inte heller störa byns övergripande karaktär. Huvudbyggnad och komplementbyggnad regleras med prickmark (mark som inte får bebyggas), korsprickad mark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) samt reglering om utökad bygglovplikt, det vill säga att det är krav på bygglov även för bygglovsbefriade åtgärder exempelvis Attefallshus.

Utökad bygglovplikt

Det finns många bygglovsbefriade åtgärder, särskilt för en- och tvåbostadshus vilket de flesta byggnaderna i Skäret är. För vissa åtgärder men inte alla, får man bestämma i en detaljplan att de kräver bygglov. Eftersom det görs måste samtliga byggnader och åtgärder också följa detaljplanen.

En planbestämmelse om utökad lovplikt innebär både att åtgärden som avses i bestämmelsen kräver lov och att åtgärden ska följa detaljplanens övriga bestämmelser. Rätten att uppföra till exempel attefallshus i strid mot detaljplan gäller alltså inte ifall lovplikten för attefallshus har utökats i detaljplanen. Planbestämmelsen angående att bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder regleras enligt 9 kap. 4 § 3 pkt, 9 kap. 4a §, 9 kap. 4b §, 9 kap. 5 § och 9 kap. 5a § PBL.

För nedanstående åtgärder utökas bygglovplikten inom detaljplan för Skäret

- färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial
- uppföra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel på en- och tvåbostadshus
- att på en byggnad montera solceller och solfångare som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende.
- att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på maximalt 15 kvadratmeter, så kallad friggebod
- att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på maximalt 30 kvadratmeter, så kallat attefallshus
- att göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- att bygga högst två takkupor

Åtgärderna avser planförslaget och regleras med planbestämmelser.

Vid önskan om komplementbostadshus eller komplementbyggnad krävs bygglov och byggnadsarean ska ingå i planbestämmelsen (e₂) största tillåtna byggnadsarea per fastighet. Det samma gäller friggebod och tillbyggnader även om de har en byggnadsarea mindre än 15,0 kvadratmeter.

Café och handel

Cafét längs Skäretvägen får en utökad byggrätt och ett planenligt utgångsläge med höga krav på hänsyn till omgivningen och kulturmiljön. Byggrätten föreslås till 900 kvm och en bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek läggs till i plankartan på 5 000 kvm. Detta för att bekräfta befintlig bebyggelse på totalt cirka 600 kvm och reglera möjligheten till avstyckning med avsikt att värna om kulturmiljön på platsen.

Hamnen

Planförslaget bekräftar befintliga bodar i hamnen genom justering av pricksmark (mark som inte får förses med byggnad) samt största tillåtna byggnadsarea per bod och per användningsområde. Bodarna i hamnen säkras med varsamhetsbestämmelser gällande karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmateriell och taklutning. Bodar ska anpassas till befintliga bodar avseende volym, formspråk, färgsättning och placering. Plats för båtuppläggning bekräftas i detaljplanen och justeras marginellt.

Planbestämmelser

Gränslinjer



Planområde

Planområdets avgränsning redovisas med planområdesgräns och anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar.



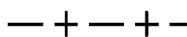
Användningsgräns

Områden med olika användningar regleras genom användningsbestämmelser, avgränsningen redovisas med användningsgräns.



Egenskapsgräns

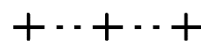
Egenskapsbestämmelsernas avgränsning kan redovisas med egenskapsgräns.



Sekundär egenskapsgräns

Egenskapsbestämmelsernas avgränsning kan vid behov redovisas med sekundär egenskapsgräns. Den sekundära egenskapsgränsen kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar.

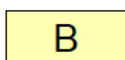
Egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns kan korsa varandra utan inverkan på de bestämmelser som de reglerar. I detaljplanen Rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och markreservat för allmännyttigt ändamål



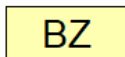
Sammanfallande egenskapsgräns

Används där egenskapsgränserna sammanfaller.

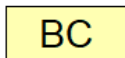
Användning av kvartersmark



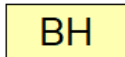
Bostäder



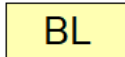
Bostäder / Verksamhet



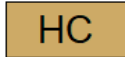
Bostad / Centrum



Bostäder / Handel



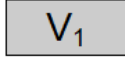
Bostäder / Lantbruk



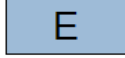
Detaljhandel / Centrum



Odling och djurhållning



Småbåtshamn



Teknisk anläggning

Användning av allmän platsmark

GATA Gata

VÄG Väg

PARK Park

NATUR Natur

Användning av vattenområde

W Vattenområde

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

a₂

Enskilt huvudmannaskap för GATA.

a₈

Enskilt huvudmannaskap för PARK.

a₉

Enskilt huvudmannaskap för NATUR.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.



Marken får endas förses med komplementbyggnad.



Mark avsedd för båtuppläggning.

Utförande

b₁

Minst 60,0% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig enligt PBL 9 kap. 12§ punkt 3.

Skäret ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Planförslaget innebär en risk för ökad påverkan på infiltration, avrinning och dränering av dagvatten. En ökad hårdgörning av marken kan i sämsta fall leda till översvämningar.

Bestämmelsens syfte är att minska risken för att andelen hårdgjordyta per fastighet blir för liten. Minst 60,0% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Andel hårdgjordyta begränsas på grund av markens genomsläpps förmåga. Minst 60% av marken måste vara genomsläpplig. Planbestämmelsen bidrar till en minskad risk för problem med dagvatten. Planbestämmelsen gäller för kvartersmark med användning för bostad.

Ändrad lovplikt

a₁

Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4 § 3 pkt, 9 kap. 4a §, 9 kap. 4b §, 9 kap. 5 § och 9 kap. 5a § PBL. Bygglov krävs för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad.

Vid önskan om komplementbostadshus eller komplementbyggnad krävs bygglov. Byggnadsarean ska ingå i (e₂) största tillåtna byggnadsarea per fastighet. Det samma gäller friggebod och tillbyggnader även om de har en byggnadsarea mindre än 15,0 kvadratmeter. Läs mer under rubriker ”utökad lovplikt och ändrad lovplikt” i planbeskrivningen.

a₃

Befintliga avvikelser vid planens upprättande den 12 maj 2022, ska inte påverka framtida bygglovsprövning.

Att rådande förhållanden får gälla, innebär att alla byggnader inom kvartersmark blir planenliga. Bestämmelsen innebär att samtliga fastigheter får ett planenligt utgångsläge, även de som hade avvikelser vid planens upprättande. Vilket underlättar i framtida bygglovsärenden.

a₇

Marklov krävs vid markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet enligt PBL 9 kap. 12§ punkt 3.

Det krävs marklov, om kommunen har bestämt det i detaljplanen, för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Marklovplikten utökas så att den omfattar även hårdgörning av mark. Anledningen är att det ska vara möjligt att följa upp bestämmelsen om att en viss del (60,0%) av fastighetsarean inom kvartersmark i Skäret måste vara genomsläpplig.

a₁₀

Startbesked får inte ges innan en anläggning för dagvatten, vilken kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd enligt PBL 4 kap 14§ punkt 1.

Med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked kan kommunen på allmän plats och kvartersmark reglera att bygglov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.

Fastighetsstorlek

d₁

Minsta tillåtna fastighetsstorlek i kvm inom användningsytan, rådande förhållanden får gälla.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 450–5 000 kvadratmeter och har anpassat till den pågående markanvändningen samt kulturmiljön. Bestämmelsen för minsta fastighetsstorlek varierar för att anpassas till Skärets kulturmiljö. Att rådande förhållande får gälla vilket innebär att samtliga fastigheter får ett planenligt utgångsläge, även de som hade avvikelser vid planens upprättande den 12 maj 2022.

Utnyttjandegrad

e₁

Största tillåtna byggnadssarea 90–300 kvadratmeter per huvudbyggnad.

e₂

Största tillåtna byggnadssarea 120–900 kvadratmeter per fastighet.

e₃

Största tillåtna byggnadssarea 15 kvadratmeter per hamnbod. Planbestämmelsen finns endast i hamnen för att reglera den maximalt tillåtna byggnadsarean för sjöbodar och masthus.

e₄

Största tillåtna byggnadsarea 25, 200 eller 650 kvadratmeter inom användningsområdet.

Höjd på byggnadsverk

h₁

Högsta tillåtnanockhöjd regleras till 6,5 meter per huvudbyggnad.

h₂

Högsta tillåtnanockhöjd regleras till 3,5 meter per komplementbyggnad.

Nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad. Planbestämmelsen reglerar höjd och volym samt påverkar upplevelsen av den byggda miljön. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

h₃

Högsta tillåtnanockhöjd regleras till 2,8 meter per hamnbod.

Nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad. Höjden har anpassats till befintliga hamnbodar avseende volym och bebyggelsens karaktärsdrag.

Utformning

f₁

Endast friliggande enbostadshus får finnas inom planen.

f₂

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende volym, färgsättning, fasadmaterial och taklutning. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får ej byggas ihop. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden i skala och utformning. Detta för att säkerställa värdena för riksintresset för kulturmiljövård bibehålls vid förtätning.

f₃

Endast byggnader med en våning är tillåtna. Takkupor får uppta maximalt hälften av takfallets längd utan att påverka våningsantalet.

På grund av varieradnockhöjd och taklutning på dagens bebyggelse regleras våningsantalet till maximalt en våning. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Varsamhet**k₁₋₁₀**

25 fastigheter är utpekade i kommunens kulturmiljöwebb. För att skydda kulturmiljö bevarandevärda byggnader förekommer planbestämmelser angående rivningsförbud (**r**) samt varsamhet (**k₁₋₁₀**) för att säkra att ändringar av byggnader ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktär och tillkomsttid.

k₁

Dörr ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.

k₂

Fönster ska till form, material, indelning och proportioner anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.

k₃

Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller proportioner ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.

k₄

Skorsten ska bevaras och nya anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.

k₅

Fasad och snickeridetaljer ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.

k₆

Verandans placering och form ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.

k₇

Takmaterial ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.

k₈

Takkupornas placering, form och storlek får inte öka.

k₉

Trädgård är bevarandevärd och ska bevaras och anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.

k₁₀

Hägnad är bevarandevärd och ska bevaras och anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag.

k₁₁

Hamnbod ska anpassas till befintliga bodar avseende volym, formspråk, färgsättning och placering. Planbestämmelsen gäller endast i hamnen.

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, där det ej finns bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, där det ej finns bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande.

Takvinkel

o₁

Tillåten taklutning för huvudbyggnad är mellan 10–30 grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertak och horisontalplanet, vinkeln grundas på den befintliga bebyggelsestrukturen.

o₂

Tillåten taklutning för huvudbyggnad är mellan 10–50 grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertak och horisontalplanet, vinkeln grundas på den befintliga bebyggelsestrukturen.

o₃

Tillåten taklutning för komplementbyggnad är mellan 10–30 grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertak och horisontalplanet, vinkeln grundas på den befintliga bebyggelsestrukturen.

Rivningsförbud

r₂

Byggnaden har rivningsförbud.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga ledningar. Marken får ej bebyggas då det finns underjordiska ledningar.

Skydd mot störning

m₁

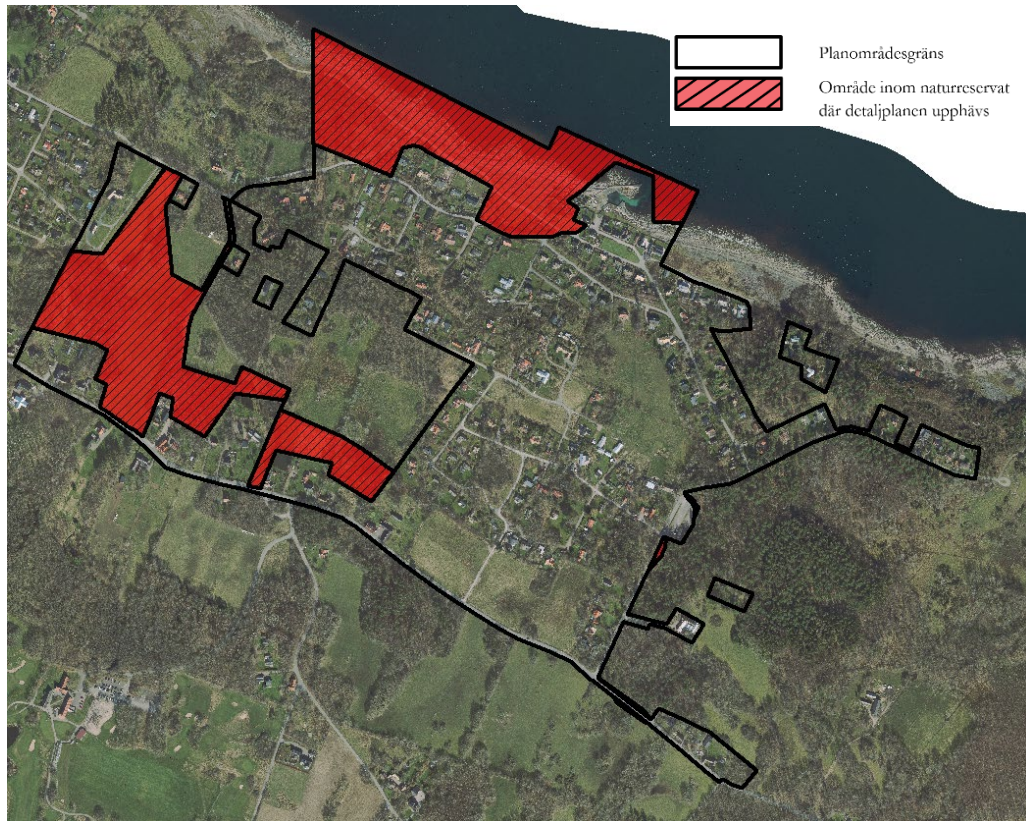
Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot den ljuddämpade sidan, alltså från ljudkällan Norra Kustvägen.

På kvartersmark kan kommunen reglera skydd mot störningar med egenskapsbestämmelsen *skydd mot störning*. Bestämmelsen **m₁** används för att reglera möjligheten att motverka störningar från omgivningen enligt PBL 4 kap. 12§ 3 punkten.

Planbestämmelsen anses passande då boningshuset ligger närmre Norra Kustvägen än vad Trafikverket anser lämpligt. Då risk för trafikbuller kan uppstå, föreslås minst hälften av bostadsrummen placeras mot den ljuddämpade sidan där ljudnivån vid fasaden inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00.

Upphävande av detaljplan

Område inom naturreservat där gällande detaljplan upphävs.



Karta: Kartbilden visar naturreservat (röd skrafferad) där detaljplan upphävs.

Upphävande av strandskydd (inom kvartersmark)

a₅

Strandskyddet är upphävt inom 100 meter från strandlinjen. Planbestämmelsen gäller inom användningsområdet.

Upphävande av strandskydd (inom allmän platsmark)

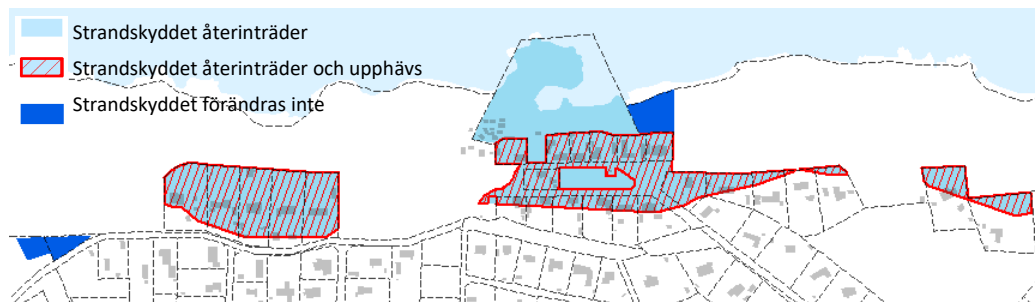
a₆

Strandskyddet är upphävt inom 100 meter från strandlinjen. Planbestämmelsen gäller inom användningsområdet.

Förtydligande av strandskydd inom planområdet

Bedömningen för gränsdragningen gällande upphävande av strandskydd på kvartersmark och allmän platsmark (**a₅₋₆**) har gjorts genom att mäta 100 meter från strandlinjen.

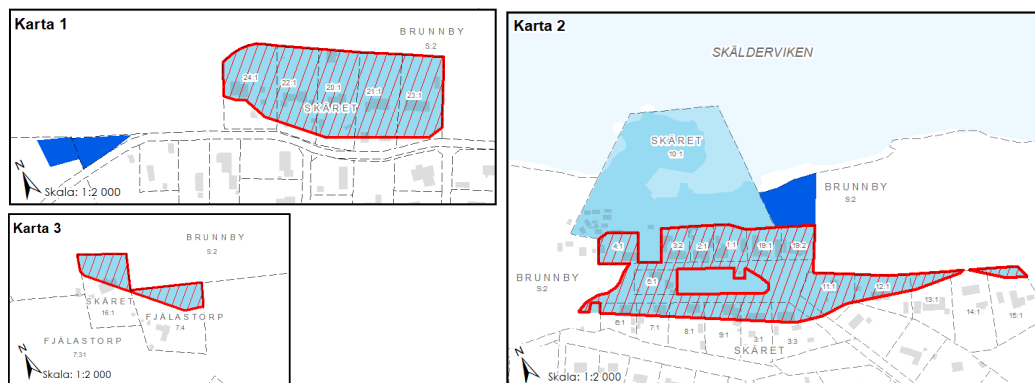
På plankartan finns följande tre illustrationskartor vilka talar om var strandskyddet återinträder och var strandskyddet återinträder och samtidigt upphävs. Öster om hamnen finns ett område (NATUR) på fastigheten Brunnby S:2 som ej förändras likaså en yta (PARK) i västra delen av planområdet i närheten av Skäretvägen/Säldynevägen är oförändrad. Yterna har strandskydd idag och kommer fortsätta ha det framöver.



Karta: Illustrationerna visar hur/om strandskyddet förändras vid planens genomförande.

Strandskyddet återinträder och upphävs (se karta 1 och 3). Illustrationskartan visar att strandskyddet återinträder och upphävs på samma gång. Strandskyddet upphävs för all bostadsbebyggelse i Skäret. Planbestämmelserna avser hela fastigheter, då det saknar faktisk betydelse om hela, en del eller en liten del av fastigheten berörs av planbestämmelsen.

Planområdet består av ianspråktagen mark och byggnader som gör att strandskyddets syfte inte uppnås och därmed saknar betydelse då varken förutsättningarna för allemansrätten eller livsvillkor för djur- och växtlivet bedöms påverkas av upphävandet.



Karta 1–3. Visar område där strandskyddet återinträder (ljusblått). I ljusblå bakgrund med rödskafering illustrerar område där strandskydd återinträder och samtidigt upphävs. Mörkeblå illustrationsyta visar där strandskyddet förblir oförändrat.

På ytan för den gamla nättorken återinträder strandskyddet (se karta 2). Ytan består av allmän platsmark PARK. Syfte och motiv saknas för att upphäva strandskyddet, därför återinträder det på platsen. Det samma gäller kvartersmarken i småbåtshamnen samt en yta på cirka 50 kvm väster om Skäret 6:1.

Strandskyddet återinträder och upphävs för två tekniska anläggningar, den ena finns på nättorken och den andra i korsningen Skäretvägen/Säldynevägen. Strandskyddet återinträder även för gatustrukturen söder om hamnen.

Genomförandetid

Under 5 år från det att detaljplanen får laga kraft, kan man förvänta att detaljplanen genomförs. I den här typen av plan kan genomförandetiden anses något oväsentlig eftersom ingen ny bebyggelse föreslås.

Den valda genomförandetiden 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.

Allmän och kommersiell service

Ökad andel åretruntboende kan leda till en ökad påfrestning på kommunala serviceåtagande i området i form av barnomsorg och vård. Vid behov av skolskjuts hänvisas barnen till den befintliga kollektivtrafiken.

Föreslagen trafik och gatustruktur

Tre gatusträckningar bekräftas i detaljplanen. Den ena är en föreslagen förlängning av Grytvägen från Allmogevägen i norrgående riktning, den andra sträckan är mellan Knallestigen mot Allmogevägen samt den tredje sträckan är Knallestigen. Sammanlagt innebär det att cirka 250 meter PARK övergår till markanvändningen GATA i detaljplanen, vilket bekräftar rådande förhållanden.



Karta över Grytvägen / Allmogevägen före (till vänster) respektive efter (till höger) föreslagen markanvändning. Park föreslås ändras till gata, för att följa rådande markanvändning.



Karta över Knallestigen/ Charles väg mot Allmogevägen (till vänster) respektive efter (till höger) föreslagen markanvändning. Park föreslås ändras till gata, enligt rådande markanvändning.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Från planområdet kan man röra sig längs Norra Kustvägen mot norr och söder där det idag inte finns separat gång- och cykelbana. Från Arild kan man via Nabbavägen ta sig till Skäret på ett trafiksäkert sätt på mindre gator.

Gator och vägar

En samlad bedömning gällande grusvägarna i Skäret är att de bidrar till en del av karaktären i byn. Skäret ingår inte i det kommunövergripande uppdraget för övertagande av huvudmannaskap. Huvudmannaskap för den allmänna platsen fortsätter vara enskilt. Norra Kustvägen är en statlig väg och ingår inte i det enskilda huvudmannaskapet.

Parkering

Parkeringssituationen förändras inte i samband med detaljplanen. För kvartersmark ska bil- och cykelparkering fortsatt anordnas på den egna fastigheten.

Riktlinjer för gaturummets utförande och utformning

Skäretvägen kommer på sikt att få en mer lokalt betydande roll som huvudgata i området.

Hälsa och säkerhet**Störande verksamheter**

Det finns djurhållning inom planområdet. Ingen förändring föreslås i detaljplanen, ingen ny bebyggelse föreslås i anslutning till djurhållning. Detaljplanen bekräftar rådande förhållanden och markanvändning.

Buller

Enligt Trafikverkets mätningar från 2016 ligger årsmedeldygnstrafiken på 1 430 fordon/dygn på Norra Kustvägen. År 2040 beräknas årsmedeldygnstrafiken på Norra Kustvägen uppgå till cirka 2 000 fordon/dygn, varav 10% är tung trafik.

Bullerutredning har gjorts för samtliga 15 fastigheter som är belägna längs med Norra Kustvägen och inom planområdet. De beräknade bullernivåerna redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Bullerbedömningarna tar även hänsyn till framtida trafik enligt Trafikverkets senaste basprognos för år 2040. Lämpliga bulleråtgärder föreslås för varje enskilt fall där bullerproblemet beräknas uppstå.

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 överskrider bör:

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

Tabell 1. Riktvärden för buller vid befintliga bostäder (frifältsvärden).

Buller	Bostads fasad (Leq _{24h})	Bostads uteplats (Leq _{24h})	Bostads uteplats (L _{max})
Buller från väg	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Riktvärden för inomhusljudnivå från trafik och andra yttre ljudkällor vid olika utrymmesfunktioner, enligt svensk standard SS 25268:2023 *"Byggnadsakustik – Ljudkrav för utrymmen i byggnader - Vårdlokaler, undervisningslokaler, förskolor och fritidsbem, kontor, hotell och restauranger"* som har fastställts 3 mars 2023 redovisas i tabellen nedan:

Tabell 2. Grundläggande krav – Högsta A-vägd ekvivalent och maximal inomhusljudnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, för kontorslokaler, hotell och restauranger

Utrymmesfunktion	Exempel på rumsbeteckning	Krav
Särskilda krav på störfrihet och dämpad ljudmiljö	Gästrum, föreläsningssal, aula, vilrum	LAeq = 30 dB LAFmax = 45 dB
Vissa krav på störfrihet och behov av taluppfattbarhet	Kontor, expedition, konferensrum, mötesrum, kontorslandskap, bibliotek	LAeq = 35 dB LAFmax = 50 dB
Inga krav på störfrihet men med behov av taluppfattbarhet	Matsal, uppehållsrum, idrottshall, cafeteria, korridor	LAeq = 40 dB
Inga krav på störfrihet eller taluppfattbarhet	Förbindelsestråk, hisshall, trapphus, kapprum, entré, omklädningsrum, hygienutrymme, WC, kopieringsutrymme	LAeq = 45 dB

Sammanfattning bullerutredning

Befintlig bebyggelse bekräftas i detaljplanen och skyddsavstånd på minst 12 meter mellan vägmitt och byggrätt upprättas. Bullerberäkningarna visar att det finns befintliga bostadshus utmed Norra Kustvägen som i dagsläget inte klarar gällande riktvärdena för trafikbuller vid fasaden. Därför rekommenderas att minst hälften av boningsrummen ska placeras mot den ljuddämpade sidan, alltså bort från vägen.

Samtliga fastigheter har tillgång till minst en uteplats i anslutning till bostaden som uppfyller riktvärdena både i dagsläge och vid prognosåret 2040. Se Bilaga *Trafik- och bullerutredningen 11 mars 2024* för att se om/hur fastigheterna beräknas påverkas av förslaget samt läsa hel utredningen. Planbestämmelsen **m₁** minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot den ljuddämpade utformning så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Planbestämmelsen **m₁** berör följande sju fastigheter: Fjälastorp 8:7 och 8:4 samt Stubbarp 1:65, 8:37, 8:34, 8:4 och 1:145.

Vad gäller bullerskydd eller bulleråtgärder är kommunens bedömning att det inte utlöses någon ersättningsskyldighet enligt PBL eftersom det egentligen inte sker någon förändring för fastighetsägarna eller väghållarens sida. Detaljplanen innebär ingen förändring för fastighetsägarna att kunna använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Kommunens sedvanliga regler för hantering av avfall följs.

Värme

Höganäs energi är nätägare till elnät. Planområdet ansluts till elnätet via Bölsåkra backe. Det kan uppstå behov av att bygga ut elnätet om antalet permanentboende ökar väsentligt.

Dricks- och spillvatten

Bebyggelsen i Skäret är anslutet till det befintliga ledningsnätet. Det kan uppstå behov av att bygga ut dricksvattenledningar om antalet permanentboende ökar väsentligt. Planområdet ansluts till dricks- och spillvatten via en sträckning väster om planområdet vidare till ledningar längs Norra Kustvägen. Spillvatten från de två östra tomterna inom planområdet leds med tryckavlopp till en brunn i den västra delen av området, därifrån vidare med självfall. Spillvatten från bebyggelsen i planområdets västra del leds med självfall. På detta sätt undviks förläggning av ledningar i Bölsåkra backe, med de ingrepp i berg som detta skulle medföra.

Idag är det kommunalt vatten och avlopp (VA) i Skäret. De enskilda avloppen blev kommunala i mitten av 1990-talet. VA-nätet kommer antagligen inte utgöra några hinder för åretruntbostad. Skäret har många boende under sommarmånaderna och eftersom VA-nätet fungerar bedömer kommunen att det kommer fungera året runt, också när andelen permanenta bostäder blir fler. Det som eventuellt behöver ses över är kapaciteten för dricksvattnet.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas i huvudsak inom planområdet med lokal infiltration. De utökade byggrätterna bedöms marginellt påverka mängden dagvatten. Den hårdgjorda ytan förväntas inte öka nämnvärt med föreslagen plan, eftersom hårdgöringsgraden begränsas.

Det finns inget verksamhetsområde för dagvatten i Skäret. Terrängen lutar naturligt ner mot havet, vilket gör att behovet av ett verksamhetsområde inte finns. Det är stora naturtomter i området. Kommunen anser att det finns en effektiv rening i infiltrationen.

Planförslaget ger bättre förutsättningar för dagvattenhantering jämfört med befintlig detaljplan eftersom.

Ledningar

Underjordiska ledningar bekräftas i detaljplan med planbestämmelsen u-område.

Tekniska anläggningar

Det finns fem tekniska anläggningar inom planområdet. Tre av dem har inte tidigare varit utsatta i detaljplan och bekräftas därför i föreslagen detaljplan. Området i direkt anslutning till anläggningarna utökas något till förmån för tillgänglighet och underhållsarbete. Anläggningarna består av fyra kommunala anläggningar och en privat pumpstation. En ligger i hamnområdet i anslutning till Grönadalsvägen, en annan utmed parken vid Allmogevägen och de övriga tre anläggningarna ligger utmed Skäretvägen.



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

För att ta reda på om en detaljplan ska genomgå en strategisk miljöbedömning ska det göras en undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Om det bedöms att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas. Då ska kommunen samråda om omfattningen och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning (avgränsningssamråd) i enlighet med 6 kap. 9 § MB. Om bedömningen är att genomförandet av en detaljplan *inte* medför betydande miljöpåverkan ska kommunen samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser eller andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet i enlighet med 6 kap. 6 § MB.

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 miljöbalken.

Motivering:

- Strider inte mot några nationella, regionala eller lokala mål.
- Är förenlig med översiktsplanens intentioner.
- Fastställer befintliga förhållanden och skyddar den kulturhistoriska miljön.

Miljökvalitetsnormer

Luft utomhus

Miljökvalitetsnormerna 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 under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. 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 gälla för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för luft inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Buller

Buller beskrivs i planbeskrivningen under kapitlet "Hälsa och säkerhet". Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för buller inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande, förslaget berör befintliga hus.

Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Dagvattnet från aktuellt planområde avleds naturligt till recipienten i Skälderviken. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassas vattenförekomsten i förvaltningscykel 3 att ha *god ekologisk status*.

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.

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

Naturvårdsplan

Finns i angränsande områden men bedöms inte påverkas.

Nationell bevarandeplan ODLINGSLANDSKAP

Förslaget berör inte odlingslandskapet även om Skäret ligger inom bevarandeplanen.

Riksintresse för högexploaterad kustzon

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB och detta innebär att all planering av ny bebyggelse måste ske med stor försiktighet så att de natur- och kulturvärdena som finns inom kustzonen värnas. Då planområdet inte möjliggör för fler byggrätter utan endast en mindre utökning av befintliga byggrätter bedöms inte riksintresset påverkas. I plankartan säkras de natur- och kulturvärden som finns inom Skäret, och får ett bättre skydd än tidigare.

Riksintresse naturvård

Förtätning med utökad byggrätt kan påverka det gröna helhetsintrycket. Riksintresset för naturvården kan påverkas negativt av detta. I plankartan säkras storleken på fastigheterna så att avstyckning ej kan ske, vilket gör att man behåller det gröna helhetsintrycket av Skäret samt att andelen hårdgjord yta begränsas. Även kringliggande naturmark och reservat säkras (genom upphävande av detaljplan) i plankartan, så att Skärets omgivningar fortsättningsvis förblir gröna och tillgängliga.

Riksintresse kulturmiljövård

Förutsättningen för denna detaljplan är att orten ska bibehålla sin småskaliga, gröna karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet. Inom planområdet föreslås inga nya byggrätter och de utökade byggrätterna inom kvartersmark bedöms inte påverka kulturmiljön negativt. Den föreslagna detaljplanen innebär att många av de befintliga byggrätterna blir något utökade, men inga nya byggrätter och inga nya byggbara tomter tillkommer. Konsekvenserna bedöms bli mycket små, då byggnads- och fastighetsstrukturen bibehålls.

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Skäret säkras också med varsamhetsbestämmelser och i vissa fall rivningsförbud i plankartan, vilket ger positiva konsekvenser för befintlig kulturmiljö.

Riksintresse friluftsliv

Den utökning av byggrätter inom befintlig kvartersmark som föreslås i planen bedöms inte påverka tillgängligheten för friluftsliv. Eftersom inga nya byggbara tomter föreslås och fastigheternas storlek nu föreslås regleras, för att förhindra ytterligare avstyckningar, så bedöms konsekvenserna inte påverka helheten för Skäret negativt ur ett friluftsperspektiv.

Riksintesse rörligt friluftsliv

Utökade byggrätter inom kvartersmark bedöms inte påverka tillgängligheten för rörligt friluftsliv negativt. Den utökning av befintliga byggrätter som föreslås i detaljplanen sker inom privata fastigheter och på ianspråktagen mark och kan därmed inte anses utgöra nya hinder för friluftslivet. Kringliggande naturmark och reservat säkras, genom upphävande av gällande detaljplan, så att Skärets omgivningar fortsättningsvis behåller sin gröna karaktär och förblir tillgängliga för friluftslivet.

Riksintresse högexploaterad kust

Aktuellt planförslag bedöms omfattas av undantagsbestämmelsen I Miljöbalken, eftersom det handlar om utveckling i form av förtätning med utökad byggrätt och byggnation sker inom tätortens gränser. Konsekvenserna för riksintresset bedöms inte vara negativa.

Natura 2000

Ingrepp som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillstånd av länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 27-29 § MB. Detta gäller oavsett om ingreppet sker inom eller utanför ett Natura 2000-område. Det ger ett starkt skydd till det område som här innefattas i detaljplanen för att upphävas. Se rasteringen i plankartan. Där planområdet gränsar till Natura 2000 ges ingen utökad byggrätt. Ingen förändrad markanvändning föreslås som bedöms påverka Natura 2000-området negativt.

Landskapsbild

Planförslaget innebär utökade byggrätter, vilket kan komma att påverka landskapsbilden. Därför har endast delområde 2 och 3 bedömts vara lämpliga för omvandlingen, då landskapet där inte är lika känslig för denna typ av utveckling.

Påverkan på miljömålet begränsad klimatpåverkan

En ökad andel permanentbostäder kommer att bidra till ökad trafik, men påverkan på miljömålet bedöms vara marginell.

Påverkan på miljömålet god bebyggd miljö

Planförslaget medverkar till uppfyllelsen god bebyggd miljö, då planförslaget innebär en god användning av befintlig bebyggelse och infrastruktur i tätorten. Dessutom skyddas byggnader med varsamhetsbestämmelser rörande kulturmiljövärden.

Naturreservat

Där området gränsar till naturreservat ges ingen utökad byggrätt och därmed bedöms planen inte påverka naturreservaten negativt.

Grönstrukturen

Förtätning kan till viss del påverka grönstrukturen, det vill säga den gröna helheten.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte bidra inte till några negativa sociala konsekvenser.

Transporter

Utökade byggrätter kan ge fler åretruntboende i Skäret, därmed kan antalet transporter stiga öka. Lika så kan upplevelsen av trygghet vintertid öka.

Bostadspolitiska mål

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

Kopplingar till omgivning

Planförslaget syftar bland annat till att bidra till att undvika en igenväxning av området.

Fler permanenta boende i Skäret är positivt för byns karaktär under vinterhalvåret. Då sommargästerna i stället blir permanenta invånare, bidrar det till att ett mer dynamiskt och levande samhälle skapas året runt. Planförslaget innebär att tydliga kopplingar till ortens historia förstärks genom att värdefull kulturmiljö säkras i detaljplanen.

Gator och trafik**Transport**

Planförslaget bedöms inte bidra med ökade utsläpp i samband med transport eller uppvärmning för boende, lokaler med mera. Detta trots en viss ökning av året-runt boende.

Tekniska konsekvenser**Avfallshantering**

Marginell ökning väntas med fler åretruntboende.

Vatten

Marginell förändring i infiltration, avrinning eller dränering av dagvatten med utökade byggrätter. Kommunen bedömer därför att miljö kvalitetsnormen för recipienten inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Vad gäller vägarna inom planområdet är kommunens bedömning att det inte utlöses någon ersättningsskyldighet enligt PBL eftersom det egentligen inte sker någon ändrad markanvändning, varken för de som använder vägen eller från fastighetsägarnas och väghållarens sida. Detaljplanen innebär att fastighetsägarna ska kunna använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt. Det är dock en fråga för lantmäteriet att göra bedömningen i varje enskild fastighetsbildning.

När Lantmäteriet bestämmer ersättningen så görs det utifrån gällande lagstiftning. Berörd lagstiftning är bland annat fastighetsbildningslagen (FBL) 1970:988, expropriationslagen (ExL) 1972:719 och anläggningslagen (AL) 1973:1149. I tabellen nedan redovisas värderingssituationerna som kan uppstå inom planområdet.

Tabell 1. Visar vilka ekonomiska konsekvenser som uppstår vid planens genomförande.

Användning tillträdande fastighet	Användning frånträdande fastighet	Lagrum bestämmande av ersättning	Ersättning betalas av	Ersättning går till
Allmän plats (enskilt huvudmannaskap)	Kvartersmark	FBL, ExL, AL	Berörd samfällighet	Berörd fastighetsägare
Kvartersmark	Allmän plats (enskilt huvudmannaskap)	FBL	Berörd fastighetsägare	Berörd samfällighet

Ifall det sker en lantmäteriförrättning för att genomföra planen med överföring av kvartersmark eller allmän plats, eller bildande/ändring av gemensamhetsanläggning så uppkommer ersättningsfrågor inom förrättningen, oavsett om det i praktiken skett någon ändrad markanvändning eller inte.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Vid enskilt huvudmannaskap ska huvudmannen lösa in marken om fastighetsägaren begär det (14 kap. 15 § PBL).

Detaljplanen innebär att vissa fastigheter kommer att omfattas av bestämmelserna allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap samt kvartersmark. Huvudregeln är att en fastighet som både har allmän platsmark och kvartersmark är planstridig, varför bygglov inte kan beviljas. Denna huvudregel gäller endast när huvudmannaskapet för allmän platsmark är kommunalt. Det finns dock en undantagsregel som säger att när huvudmannaskapet är enskilt så utgör det inget hinder för att bygglov ska kunna beviljas. Ur bygglovssynpunkt är det inget hinder att fastigheterna har bestämmelserna allmän platsmark och kvartersmark förutsatt att huvudmannaskapet är enskilt.



Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för samarbete och ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under 2025.

Planprocessen

Samråd	kvartal 3 år 2022
Granskning 1	kvartal 2 år 2023
Granskning 2	kvartal 4 år 2023
Granskning 3	kvartal 2 år 2024
Granskning 4	kvartal 1 år 2025
Antagande	kvartal 2 år 2025
Laga Kraft (tidigast)	kvartal 2 år 2025

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. I den här typen av plan kan genomförandetiden tyckas något oväsentlig. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen består av kvartersmark, allmän platsmark och vattenområde. Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande.

Anläggning

Allmänt VA-nät
El och fiber
Tele
Kvartersmark
Allmän platsmark

Genomförande drift

Höganäs kommun
Höganäs Energi
TeliaSonera
Berörda markägare
Skärets vägförening 1 och Skärets vägförening 2

Markägaren bekostar själv alla anläggningsarbeten nödvändiga för genomförande av detaljplanen. Exploatören ska kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution. Det gäller enskilt huvudmannaskap för anläggning av allmänplats.

Avtal

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun. I samband med planläggningen har ett planavtal upprättats mellan exploateringsavdelningen och planavdelningen som redovisar detaljplanens genomförande.

Kvalitetsprogram

Landskapsbildanalys och metodutveckling samt inventering av kulturmiljö bevarandevärda byggnader inom planområdet har tagits fram i samband med planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs inte för genomförandet av detaljplanen. På grund av förändring av allmän platsmark till kvartersmark så möjliggörs viss fastighetsreglering för dem som vill.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommuns kommunledningskontor genom planavtal.

Kostnader för markägare

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten bekostas av berörd markägare. Respektive fastighetsägare ansvarar för att bekosta eventuella fastighetsbildningar som avses genomföras inom detaljplanen.

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

Avstyckning, fastighetsreglering och bildande av eventuell ny fastighet bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnader för Höganäs kommun

Höganäs kommun bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa.

Kommun får eventuellt en utgift för tryggheten av de ledningar som finns inom området markerat med ”markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar”, vilket i så fall kan innebära att ledningsrätt eller servitut upplåts.

Det finns ledningsrätt/servitut i u-områden inom planområdet. Kommunen står för kostnader vid upplåtande av ledningsrätt och servitut om kommunen lägger in det på befintliga fastigheter. När ledningsrätt och servitut skapas genom att fastighetsgränser flyttas och förrättningar göras för att överföra marken ska ledningsrätten tas med i förrättningen och markägarna får stå för kostnaden.

Kostnader för skötsel av allmän plats

Skärets vägförening 1 och Skärets vägförening 2 får en ökad kostnad på grund av de cirka 250 meter gata som tillkommer i detaljplanen.

Inlösen och ersättningsskyldighet

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

Ersättning enligt Plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Vid varsamhetsbestämmelser (**k**) finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön i Skäret har byggnaderna som är med i kulturmiljöwebben skyddats med rivningsförbud (**r**).

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Syftet med varsamhetskraven samt rivningsförbudet (**r₁**) är att säkerställa bevarandet av byggnaden och kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren (14 kap. 12 § PBL), blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser (14 kap. 10 § PBL) och rivningsförbud (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 till ersättning enligt PBL. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägaren om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* (14 kap. 7 § andra stycket PBL) i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för fastighetsägaren att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft (15 kap. 5 § första stycket PBL). Kommunen har undersökt de ersättningsrättsliga konsekvenserna för berörda fastigheter i Skäret vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, eftersom kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av varsamhetskraven och rivningsförbud inte uppnås. Fastigheterna förutsätts acceptera rivningsförbud på befintlig byggnad inom planområdet utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av detaljplanen.

Redigerade gränser för väg

Över tid har vissa vägar hamnat på kvartersmark i stället för på allmän platsmark. I detta arbete görs en redigering efter befintliga förhållanden såväl till sträckning som till ianspråktagen yta för vägen. Därför utlöses inte någon ersättningsskyldighet enligt PBL eftersom det egentligen inte sker någon ändrad markanvändning, varken för dem som använder vägen eller från fastighetsägarnas och väghållarens sida.

Planen ändras så att fastighetsägarna ska kunna använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt.

Redigerade gränser för park och natur

Över tid har park- och naturområdet hamnat på kvartersmark i stället för på allmän platsmark. I detta arbete görs en redigering efter befintliga förhållanden såväl till sträckning som till ianspråktagen yta för park och natur. Därför utlöses inte någon ersättningsskyldighet enligt PBL eftersom det egentligen inte sker någon ändrad markanvändning, varken för de som använder parken eller från fastighetsägarnas eller de som sköter skötseln för parken och naturområdet. Planen ändras så att fastighetsägarna ska kunna använda parken eller naturområdet på ett ändamålsenligt sätt.

Vad gäller vägarna inom planområdet är kommunens bedömning att det inte utlöses någon ersättningsskyldighet enligt PBL eftersom det egentligen inte sker någon ändrad markanvändning, varken för de som använder vägen eller från fastighetsägarnas och väghållarens sida. Läs mer under rubriken ”Konsekvenser för detaljplanens genomförande” och under ”fastighetsrättsliga konsekvenser”. Detaljplanen innebär att fastighetsägarna ska kunna använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt.

Bullerskydd

Planbestämmelsen skydd mot störningar är utformad så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Planbestämmelsen innebär att minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot den ljuddämpade sidan där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan. 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Enligt förordning (2015:216) får trafikbuller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. 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 klockan 22:00 och 06:00.

Fastigheterna förutsätts acceptera planbestämmelsen **m₁** på befintlig byggnad inom planområdet utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av detaljplanen.

Följande sju fastigheter berörs av förtydligandet: Fjälastorp 8:7 och 8:4 samt Stubbarp 1:65, 8:37, 8:34, 8:4 och 1:145.

Vad gäller bullerskydd eller bulleråtgärder är kommunens bedömning att det inte utlöses någon ersättningsskyldighet enligt PBL eftersom det egentligen inte sker någon förändring för fastighetsägarna eller väghållarens sida. Detaljplanen innebär ingen förändring för fastighetsägarna att kunna använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmänna tekniska anläggningar

Inga nya anläggningar behöver byggas.