

KS/2019/904



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

DETALJPLAN FÖR SKÄRET, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Karta: Visar ungefärligt planområde i Skäret.

GRANSKNINGSHANDLING 3, 5 APRIL 2024



**HÖGANÄS
KOMMUN**



BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

I samband med ett bygglovsärende 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 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 påbörjas beslutades att genomföra en landskapsbildsanalys i syfte att utreda var och i vilken omfattning byggrätterna kan utökas med hänsyn till områdets karaktär, vilken stod klar hösten 2019.

KS/2019/897 Landskapsbildsanalys och metodutveckling, Skäret, Höganäs kommun, Skåne län 29 oktober 2019.

Förslaget inkluderar plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för 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.

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för Skäret handläggs enligt normalt planförfarande. Planen antas av kommunfullmäktige.

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 20 juni - 31 augusti 2022. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida den 29 juni 2022 samt anslag på kommunens anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 30 juni 2022 17:30-19:00 på fotbollsplanen i Skäret. Sammanlagt deltog ungefär 60 personer och fyra tjänstemän (Johanna Augustsson, planarkitekt, Kaisa Diurson, planarkitekt, Milma Danielsson, planarkitekt samt Linda Adler, lantmätariingenjör från kommunen).

GRANSKNING 1

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas

förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses. Granskning 1 pågick 10 – 31 maj 2023.

GRANSKNING 2

Under den första granskningen inkom synpunkter som innebär en förändring av förslaget. Synpunkterna som föranlett en andra granskning avser huvudsakligen taklutning, ändrad byggrätt för flera fastigheter och ändrad markanvändning för sex fastigheter längs Norra kustvägen. Markanvändningen ändras från **L** (Odling och djurhållning) till **B** (Bostad) vilket är i enighet med planens syfte, att bekräfta rådande förhållande. Planförslaget har även kompletterats med en bullerutredning längs Norra Kustvägen

Underrättelse om granskning 2 anslogs 9 november 2023 på den digitala anslagstavlan på kommunen hemsida. Plankartan reviderades (15 november 2023) mellan beslut om granskning. Kungörelse i Helsingborgs Dagblad den 19 november och i Lokaltidningen 25 november 2023. Granskning 2 pågick 20 november – 10 december 2023.

GRANSKNING 3

Under den andra granskningen inkom synpunkter som innebär en förändring av förslaget. Synpunkterna som föranlett en tredje granskning avser 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. Bullerutredning längs Norra Kustvägen har redigerats då de ursprungliga uträkningarna var felaktiga. Detta har redigerats och planförslaget har uppdaterats reviderad bullerutredning.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunstyrelsen för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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



INKOMNA SYNPUNKTER: SAMRÅD

Under samrådstiden, 20 juni – 31 augusti 2022, inkom 66 skrivelser. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Majoriteten av de inkomna samrådsyttrandena har sammanställts av ansvarig handläggare, till en kortare sammanfattande version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna. Samtliga yttranden och samrådsredogörelsen (13 april 2023) kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAG INFÖR GRANSKNING 1

Skrivelser från 57 innehåller synpunkter på förslaget. Synpunkter har bemötts i samrådsredogörelsen. Synpunkter från 30 yttrande har föranlett en omarbetning av planförslaget.

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

Myndigheter

- Krav på bullerutredning för befintliga byggrätter utmed Norra kustvägen.
- Ett fåtal av Länsstyrelsens yttrande, se yttrandet och kommentarer.

Sakägare inom fastighetsförteckningen

- Krav på information om tillgänglighet för renhållningsfordon i planhandlingarna.
- a3 bestämmelsen läggs till i hamnen.
- Krav på information om tillgänglighet beträffande utdelning av post i planhandlingarna.

Privatpersoner

- Ökad byggrätt, möjlighet att bygga mer på fastigheten.
- Ökad byggrätt, i form av en minskning av prick- och korsprickad mark.
- Möjlighet till avstyckning.



INKOMNA SYNPUNKTER: GRANSKNING 1

Under granskningstiden, 10 -31 maj 2023, inkom 41 skrivelser. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Majoriteten av de inkomna granskningsyttrande har sammanställts av ansvarig handläggare, till en kortare sammanfattande version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna. Samtliga yttranden och granskningsutlåtandet (19 oktober 2023) kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAG INFÖR GRANSKNING 2

Skrivelser från 35 innehåller synpunkter på förslaget. Synpunkter har bemötts i samrådsredogörelsen. Synpunkter från åtta sakägare har föranlett en omarbetning av planförslaget.

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

Förening

- Möjliggöra parkeringsplatser i detaljplanen

Privatpersoner

- Ökad byggrätt, möjlighet att bygga mer på fastigheten.
- Ökad byggrätt, i form av en minskning av prick- och korsprickad mark.
- Möjlighet till avstyckning.



INKOMNA SYNPUNKTER: GRANSKNING 2

Under granskningstiden. 20 november – 10 december 2023, inkom 34 skrivelser. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Majoriteten av de inkomna granskningsyttrande har sammanställts av ansvarig handläggare, till en kortare sammanfattande version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

MYNDIGHETER

Trafikverket (2023-12-24) KS/2019/904-194 kommenterar den bullerutredning kommunen tagit fram som visar att flertalet av de berörda fastigheterna utmed statlig väg behöver någon form av åtgärd för att klara gällande bullerriktvärden. Detaljplanen medger att nya bostadshus kan uppföras inom byggrätterna och det måste säkerställas i detaljplanen att dessa nya bostadshus kan klara gällande riktvärden. Det är därmed felaktigt av kommunen att skriva att ”trafikbuller bedöms inte påverka planförslaget då inga nya byggrätter föreslås”.

Som åtgärdsförslag föreslås bland annat att en 10 cm tjock skärm med en höjd av 2 meter ska placeras vid väggkant på fastigheten Fjälastorp 8:4. Detta är inte möjligt att uppföra eftersom den hade skytt sikten vid utfart samt att en skärm med detta utförande räknas som oeftergivligt och får därigenom inte placeras inom vägens säkerhetszon, vilken är 6 meter från väggkant.

Bullerutredningen är enbart genomförd för befintliga bostadshus men byggrätterna sträcker sig 10 meter från väggkant för samtliga fastigheter utmed Norra Kustvägen. Kommunen bör därmed göra en revidering av bullerutredningen som visar på att samtliga fastigheter utmed Norra Kustvägen klarar gällande bullerriktvärden vid föreslagen byggrätt.

Samtliga bullerskyddsåtgärder som krävs för att klara gällande bullerriktvärden ska framgå på plankartan och beskrivas i planbeskrivningen. Kommunen bör föra en dialog kring vilka bullerskyddsåtgärder som kan vara möjliga att uppföra utan att de påverkar trafiksäkerheten.

***Kommentar:** Bullerutredningen har kompletterats, på grund av fel i uträkningen har utredningen visat en högre risk för buller än vad som egentligen stämmer. Detta har korrigerats med kommentar för varje fastighet utmed Norra Kustvägen som visar att bullernivån för uteplats inte uppnår någon risk för buller. Synpunkten har föranlett att bullerutredningen har redigerats, planförslaget kvarstår.*

Lantmäteriet (2023-12-28) KS/2019/904-195 menar att det i plankartan finns bestämmelserna **a₂** och **a₄** som i texten anger att de allmänna platserna **gata och väg** ska ha enskilt huvudmannaskap. Beteckningarna används dock även på natur- och parkmark vilket medför oklarheter kring vilket huvudmannaskap som ska gälla. Om tanken är att allt huvudmannaskap ska vara enskilt vore det tydligare med en generell bestämmelse om det.

Vidare anser Lantmäteriet fortsatt att särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap behöver redovisas bättre i planbeskrivningen.

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

I planbeskrivningen på sidan 30 redovisas en planbestämmelse **a5**, vilken inte finns med i plankartan.

Blåstreckad linje i plankartan vid Skäret 16:1 och Fjälastorp 7:4 saknar teckenförklaring.

***Kommentar:** Beteckningarna **a2** och **a4** tas bort för ytor för natur- och parkmark. Motiveringen av de särskilda skäl som finns för enskilt huvudmannaskap förtydligas. De sekundära egenskapsgränserna tas bort och beteckningen och gränserna har setts över. Planbestämmelsen **a5** förtydligas i plankartan och i planbeskrivningen, under rubriken planförslag. Den blåstreckade linjen som visar en strandskyddsgräns är fel och släcks. Synpunkten har föranlett att planförslaget har ändrats.*

Region Skåne (2023-12-8) KS/2019/904-211 avstår från att yttra sig.

Länsstyrelsen (2023-05-31) KS/2019/904-230 för att säkerställa dagvattenhanteringen och begränsa översvämningsrisken behövs detaljplanen kompletteras med reglering gällande dagvattenhantering och avrinningsförhållande. Detta krävs för att kommunen ska kunna säkerställa att miljö kvalitetsnormerna följs.

Det saknas en planbestämmelse, en egenskapsbestämmelse, gällande upphävande av strandskydd. Motivering krävs för varje område där strandskyddet upphävs. Motiveringen ska innehålla en förklaring till att strandskyddet upphävs och hur angränsningen i plankartan gjorts.

Dessa bestämmelser används för att säkerställa att det är möjligt att vidta skyddsåtgärder som är nödvändiga för att ett markområde ska bli lämpligt att bebygga. *förbud mot eller krav på avschaktning och stödfyllning*. Skyddsåtgärder mot översvämning och erosion kan vara ett sätt för kommunen att i detaljplan hantera det ökade behovet av klimatanpassning.

***Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås, planbestämmelser angående genomsläpplighet, hårdgöring och marklov adderas till planhandlingarna. Planbestämmelserna är ett skydd mot störningar för att minska fastigheters risk för problem med dagvatten och översvämning. Planbestämmelserna blir aktuella vid om-, till- och nybyggnation på kvartersmark. Då planförslaget inte anses medföra ändringar av markanvändningen, topologin och de höga terrängskillnaderna anses risken för översvämmingar som låg.*

*Plankartan kompletteras med en egenskapsbestämmelse **a5** och **a6** för upphävande av strandskydd inom kvartersmark och allmän platsmark. En motivering adderas i planbeskrivningen under rubriken "planförslaget". Bedömningen för gränsdragningen gällande upphävande av strandskydd på kvartersmark och allmän platsmark **a5-6** har gjorts genom att mäta 100 meter från strandlinjen. De fem illustrationskartorna visar vart 100 meters gränsen från strandlinjen går.*

Synpunkten har föranlett att planförslaget har redigerats.

INTERNT

Kultur- och fritidsförvaltningen (2023-11-10) KS/2019/904-179 har inget att erinra.

Miljöavdelningen (2023-11-10) (2023-11-21) KS/2019/904-180 – och -188 har inget att erinra.

Höganäs energi (2023-11-14) KS/2019/904-182 har inget att erinra.

VA-avdelningen (2023-11-30) KS/2019/904-200 saknar hänvisning i planförslaget för skyddsområde på fastigheten Stubbarp 1:136 samt tydligare u-område i plankartan, huvudsakligen längs Skäretvägen.

Kommentar: Yttrandet tillmötesgås. Plankartan och planbeskrivningen har justerats. Skyddsområde i form av ett u-område har lagts på fastigheten Stubbarp 1:136. Planförslaget ändras.

Geodataavdelningen (2023-12-06) KS/2019/904-201 har redaktionella ändringar i planbeskrivning och i plankarta.

Kommentar: Yttrandet tillmötesgås.

Räddningstjänsten (2023-12-08) KS/2019/904-212 har inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet tillmötesgås.

SAKÄGARE

Postnord (2023-11-16) (2023-11-20) KS/2019/904-184 och -186 informerar om sitt uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation

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

Kommentar: Informationen noteras och planförslaget kvarstår.

NSR (2023-11-16) KS/2019/904-185 förtydligar att det ska stå NSR, inte NSVA. NSR önskar att det i planen tydliggörs att gatornas bredd ska följa det som står i

renhållningsordningen för Höganäs kommun. Detta för att säkerställa att insamlingsfordonet kan ta sig fram för att hämta avfallet.

***Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås, stanfelet korrigeras.*

Nordion energi (2023-11-16) KS/2019/904-193 har inget att erinra.

(Flundrap Fastighets AB) (2023-12-06) KS/2019/904-203 och 204 vill öka byggrätten i planförslaget till största tillåtna byggnadsarea 715 kvm, 650 kvm för huvudbyggnad samt 65 kvm för kaffestugan. Varsamhetsbestämmelsen i den moderna tillbyggnaden på baksidan av korsvirkeshuset i söder (bageriet) tas bort.

***Kommentar:** Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget. Planförslaget kvarstår.*

PRIVATPERSONER

Privatperson 1 (2023-11-11) KS/2019/904-181 - tycker att ni inte riktigt verkar ha förstått vårt invändande i den första granskningen när vi nu läser ert granskningsutlåtande. Vi tycker enligt ny detaljplan att det är beklagligt att vi inte kan nyttja utökad byggrätt till att bygga ett nytt mindre hus (max storlek som Attefall) på 30 kvm utan endast bygga ut befintlig bostad. Ett mindre hus skulle möjliggöra enklare sommarboende för flera ungdomar och vara mer förenligt med områdets karaktär som sommarboende snarare än nybyggda stora hus. Överlag är det väldigt spretigt mellan stora nybyggda hus vs små originalhus.

Vad är skillnad mellan Park och Natur?

***Kommentar:** Skillnaden mellan **Park** och **Natur** är huvudsakligen skötsel, båda planbestämmelserna är allmän platsmark och avsett för ett gemensamt behov.*

*Användningen **Park** används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.*

*Användningen **Natur** används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.*

Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 2 (2023-11-16) KS/2019/904-183 har synpunkter gällande den reviderade detaljplanen för fastigheten Flundrap 4:146. Enligt karta 1 i Plankarta reviderad 15 nov 2023 belastas den nordvästra triangeln på 4:146 med strandskydd. Detta kan inte vara rätt, strandskyddet bör upphävas på samma sätt som det gjorts för övriga fastigheter i området som belastats med strandskydd.

Marken, som enligt detaljplanen klassas som strandskydd, är sedan hävd ianspråktagen som tomtmark med parkering och odling. Strandskyddet bör hävas med hänsyn till detta. Markområdet är inte av intresse för allmänheten och hindrar på inget sätt tillträde till angränsande naturreservat.

Kommentar: Redigeringen av plankartan den 15 november bedöms som redaktionell. Den blåstreckade linjen som visar en strandskyddsgräns är fel och släcks. Ändringen bedöms som redaktionell. I övrigt kvarstår planförslaget.

Privatperson 3 (2023-11-20) KS/2019/904-187 vill framföra vikten av att tillåta cykling nära havet på stigar längs kusten. Viktigt att tänka på alla sätt att ta sig fram i naturen.

Kommentar: Kommentaren noteras. Kommunen arbetar ständigt med att förbättra gång- och cykelmöjligheter i kommunen. Kontinuerlig dialog förs med länsstyrelsen och andra berörda aktörer i kommunen. Planförslaget innebär inga nya gång- och cykelvägar, utan detaljplanen bekräftar de rådande förhållandena.

Förutom Skärets fiskehamn ligger kuststräckan längs Skäret inom naturreservat. Enligt allemansrätten får du cykla både i naturen och på enskilda vägar. Det finns inget allmänt förbud att cykla på motionsspår och vandringsleder. Men eftersom de är anlagda för dem som går eller springer så har de företräde. På anslagstavlor från naturvårdsverket i kan man se vad som gäller.

Huvudmannaskapet för vägar och gator i Skäret är enskilt vilket betyder att det är en vägförenings som bär ansvaret för skötsel och drift av vägar och gator. Planförslaget innebär ingen förändring gällande vägnätet jämfört med hur det ser ut idag. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 4 (2023-11-28) KS/2019/904-196 vill ändra minsta tomtstorleken för Fjälastorp 8:7 från 5 000 kvm till 3 500 kvm.

Kommentar: Fjälastorp 8:7 gränsar både till naturreservat och natura 2000 område, hänsyn måste tas och därmed föreslås ingen förändring av prickegränser för fastigheten. Prickegränserna för fastigheten Fjälastorp 8:7 och för fastigheterna längs Norra kustvägen anses lämpliga och planförslaget kvarstår.

Privatperson 5 (2023-12-02) KS/2019/904-197 och 198 önskar större byggrätt för huvudbyggnaden på fastigheten Stubbarp 8:37 samt att varsamhetsbestämmelserna **k₃**, **k₆** och **k₈** tas bort.

Kommentar: På grund av fastigheters geografiska läge bedöms större byggrätt inte lämplig. Byggrätten för fastigheterna längs Norra kustvägen anses lämplig och planförslaget står kvar.

Följande planbestämmelser **k₃** "Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller byggnadshöjd och storlek ska bibehållas", **k₆** "Verandans placering, form och storlek ska bibehållas" samt **k₈** "Takkupornas placering, form och storlek får inte öka" är anpassade efter kommunens kulturmiljöwebb och anses lämpliga för fastigheten. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 6 (2023-12-06) KS/2019/904-202 framför en önskad minskning av prickegränser för fastigheten Flundrap 4:132 samt att det finns en väg till grannfastigheten Flundrap 4:152 som inte är inritad i planförslaget.

Kommentar: Prickegränserna är anpassade till fastigheten, övriga fastigheter i området och framför allt den nuvarande prickegränsen i gällande detaljplan. Prickegränserna för fastigheten Flundrap 4:132 anses lämpliga utifrån byggrättens storlek, terrängen och platsen.

Det finns ett servitut för väg, servitut förändras inte i samband med detaljplan. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 7 (2023-12-07) och (2023-12-10) KS/2019/904-206 och 221 önskar att den korsprickade marken förminskas för fastigheten Skäret 8:1 samt att planbestämmelsen e₁ (största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad) ökas jämfört med planförslaget 90 kvm.

***Kommentar:** Planbestämmelsen e₁ 90 kvm reglerar största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad och e₂ 120 kvm reglerar största tillåtna byggnadsarea per fastighet. Den korsprickade marken har redigerats marginellt.*

Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga, rådande förhållande får gälla vilket innebär att allt som är byggt i Skäret i dag får finnas kvar. Men om byggnader av någon anledning ska byggas om från grunden så ska byggnaden anpassas efter planbestämmelserna i planförslaget. Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget och landskapsbild. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 8 (2023-11-29) KS/2019/904-207 anser att kommunen inte tolkat gällande planbestämmelser korrekt för fastigheten Stubbarp 1:51.

***Kommentar:** Planbestämmelserna för fastigheten anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget. Planförslaget kvarstår.*

Privatperson 9 (2023-12-10) KS/2019/904-226 menar att planbestämmelserna som reglerar byggnadshöjd (nockhöjd/totalhöjd) i kombination med takvinkel inte passar in till den befintliga utformningen på byggnader i Skäret.

***Kommentar:** Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga, rådande förhållande får gälla vilket innebär att allt som är byggt i Skäret idag får finnas kvar. Men om byggnader av någon anledning ska byggas om från grunden så ska byggnaden anpassas efter planbestämmelserna i planförslaget. Planbestämmelse angående att endast en våning tilläts läggs till i plankartan och regleringen för takvinkel redigeras. Planbestämmelserna anses i övrigt lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget.*

Privatperson 10 (2023-11-28) och (2023-11-29) KS/2019/904-209-210 önskar att gäststuga med vedbod bekräftas i detaljplan lika så ett förråd och en sjöbod samt en pump

***Kommentar:** Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga, rådande förhållande får gälla vilket innebär att allt som är byggt i Skäret idag får finnas kvar. Men om byggnader av någon anledning ska byggas om från grunden så ska byggnaden anpassas efter planbestämmelserna i planförslaget. Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget. Planförslaget kvarstår.*

Privatperson 11 (2023-12-08) KS/2019/904-213 menar att planbestämmelserna som reglerar husets höjd (nockhöjd/totalhöjd) i kombination med takvinkel kan se framtida problem vid bygglov. Detta på grund av att planbestämmelserna inbjuder till stor tolkning och risk finns att stora byggnader uppförs.

***Kommentar:** Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga. Planbestämmelse angående att endast en våning tilläts läggs till i plankartan och regleringen för takvinkel redigeras. Planbestämmelserna anses i övrigt lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget.*

Privatperson 12 (2023-12-08) KS/2019/904-214 vill bibehålla byggrätten för Stubbarp 1:71 som finns i gällande detaljplan i planförslaget.

Kommentar: Planförslaget har utgått från dagens markanvändning för att bekräfta rådande förhållande. Största tillåtna byggnadsarea är anpassad till fastigheten Stubbarp 1:71, övriga fastigheter i området och landskapets karaktär. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 13 (2023-12-08) KS/2019/904-216 önskar större byggrätt för fastigheten Flundrap 12:3 och 12:4.

Kommentar: Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 14 (2023-12-09 och 2023-12-11) KS/2019/904-217 och 228 vill bevara markanvändningen för Stubbarp 8:14 som **L** (Odling och djurhållning) samt en ökad byggrätt.

Tillägg till yttrandet: Gustav menar att planbestämmelserna som reglerar byggnadshöjd (nockhöjd/totalhöjd) i kombination med takvinkel är fel jämfört med dagens utformning på byggnaden på fastigheten

Kommentar: Länsstyrelsen inkom med yttrande som innebar att kommunen ändrade markanvändningen i planförslaget från **L** (Odling och djurhållning) till **B** (Bostad) där bostadsbebyggelse finns. Bostäder får inte byggas inom användningen **L**, även om det krävs för verksamheten. I detta fall är det lämpligt att använda **L** i kombination med **B**. Planbestämmelsen gäller ett litet område som tillåter både bostäder och odling och djurhållning.

Genom att bekräfta den gällande markanvändningen har vi säkrat upp för framtiden genom att bekräfta bostadsbebyggelsen och odling och djurhållning genom att använda **BL** längs berörda fastigheter längs Norra Kustvägen. Detta bedöms underlätta för odling och djurhållning. Synpunkten har föranlett en redaktionell ändring av planförslaget.

Kommentar till tillägg: Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga, rådandeförhållande får gälla vilket innebär att allt som är byggt i Skäret i dag får finnas kvar. Men om byggnader av någon anledning ska byggas om från grunden så ska byggnaden anpassas efter planbestämmelserna i planförslaget. Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga. Planbestämmelse angående att endast en våning tillåts läggs till i plankartan och regleringen för takvinkel redigeras. Planbestämmelserna anses i övrigt lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget.

Privatperson 15 (2023-12-10) KS/2019/904-218 önskar en reducerad byggrätt för fastigheten Skäret 4:1. Önskar en dialog gällande mastskjulet i hamnen som ligger i direkt anslutning till fastigheten då höjden för skjulet anses för högt och risk för att utblicken från fastigheten försämras.

Den röda gäststugan på fastigheten önskas bekräftas i detaljplan.

Varsamhetsbestämmelser gällande tak (**k7**) och skorsten (**k4**) anses orimliga och önskas ta bort från fastigheten.

Informerar att kommunen har fel adress till fastighetsägaren.

Kommentar: Kommunen har skickat ut information angående planen genom fastighetsförteckning vid ett tillfälle, då antalet sakägare är så många så har kommunen beslutat att ersätta utskicken med kungörelse som sker i Helsingborgs Dagblad och lokaltidningen samt på kommunens hemsida. Kommunens hemsida www.hoganas.se/dp uppdateras inför varje fas i planprocessen för samtliga av kommunens detaljplaner.

Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga, rådandeförhållande får gälla vilket innebär att allt som är byggt i Skäret i dag får finnas kvar. Men om byggnader av någon anledning ska byggas om från grunden så ska byggnaden anpassas efter planbestämmelserna i planförslaget. Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön, det geografiska läget och landskapsbilden.

*Följande varsambetsbestämmelser **k4** och **k7** beskrivs; **k4** "Skorsten ska bevaras och anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag" och **k7** "Takmaterial ska anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag" är anpassade efter kommunens kulturmiljöwebb och anses lämpliga för fastigheten. Planförslaget kvarstår.*

Privatperson 16 (2023-12-10) KS/2019/904-219 vill framföra att kommunen tolkade yttrande under granskning fel angående synpunkter gällande större byggrätt i Skäret och önskar att detta korrigeras till större byggrätt för fastigheten Stubbarp 1:148. Fastigheten gränsar inte till naturreservat.

Argument gällande att förhindra "fri utsikt mot havet" tillsammans med indelningen av de olika områdena i landskapsbilsanalysen anses inte motiveras på ett tillfredställande vis i planarbetet.

Planbestämmelserna som reglerar byggnadshöjd (nockhöjd/totalhöjd) i kombination med takvinkel inte lämpliga för Skäret. Det finns riska att det blir för stora byggnader

Grytvägens sträckning österut anses bekräftas i detaljplanen.

Kommentar: *Kommunen beklagar missförståndet angående tomtstorlekar. Majoriteten av de inkomna granskningsyttrande har sammanställts av ansvarig handläggare, till en kortare sammanfattande version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.*

Klassificeringen i landskapsbilsanalysen har gjorts av en konsult som tittat på landskapskaraktärer och är en bedömning utifrån landskapsbilsanalysen, kulturmiljö, naturmiljö, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område, riksintresse och strandnära läge. Landskapsbilsanalysen har legat till grund för detaljplanearbetet. Utredningen är inte juridiskt bindande, utan vägledande för detaljplanearbetet (plankartan är däremot juridiskt bindande).

Att fastigheten gränsar till naturreservat är fel. Dock står kommunen fast vid byggrätten i planförslaget. Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget och landskapsbild.

Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga, rådande förhållande får gälla vilket innebär att allt som är byggt i Skäret i dag får finnas kvar. Men om byggnader av någon anledning ska byggas om från grunden så ska byggnaden anpassas efter planbestämmelserna i planförslaget. Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga. Planbestämmelse angående att endast en våning tilläts läggs till i plankartan och regleringen för takvinkel redigeras. Planbestämmelserna anses i övrigt lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget.

Sträckningen Grytvägen ändras inte i planförslaget, planförslaget har i detta avseende utgått från gällande detaljplan. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 17 (2023-12-10) KS/2019/904-210 anser att svaret från kommunens granskningsutlåtande är otydligt och står fast vid en önskan om större byggrätt för fastigheten Stubbarp 1:45 samt 1:124.

***Kommentar:** Kommunen beklagar om svaret uppfattades som otydligt från kommunen sida under granskning. Majoriteten av de inkomna granskningsyttrande har sammanställts till en kortare sammanfattande version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.*

Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga, rådande förhållande får gälla vilket innebär att allt som är byggt i Skäret i dag får finnas kvar. Men om byggnader av någon anledning ska byggas om från grunden så ska byggnaden anpassas efter planbestämmelserna i planförslaget. Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget och landskapsbild. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 18 (2023-12-10) KS/2019/904-222-224 anser att kommunen gjort fel gällande revideringen som gjordes av planförslaget mellan Planutskottets beslut och granskning 2.

Synpunkterna berör Fjälastorp 7:15 samt Stubbarp 1:154 och en önskan om större byggrätt.

***Kommentar:** Kommunen anser att ändringen var av redaktionell karaktär och inte innebar någon ändring mellan planskedena. Ändringen anses inte påverka Planutskottets beslut om granskning 2. Denna redaktionella ändring beskrevs på kommunens hemsida och anses vara tydligt kommunicerad av kommunen.*

Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga, rådande förhållande får gälla vilket innebär att allt som är byggt i Skäret i dag får finnas kvar. Men om byggnader av någon anledning ska byggas om från grunden så ska byggnaden anpassas efter planbestämmelserna i planförslaget. Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön, det geografiska läget och landskapsbild. Planförslaget kvarstår.

Privatperson 19 (2023-12-10) KS/2019/904-225 önskar utökad byggrätt för Fjälastorp 7:25.

***Kommentar:** Kommunen anser att planbestämmelserna är tydliga och lämpliga, rådande förhållande får gälla vilket innebär att allt som är byggt i Skäret i dag får finnas kvar. Men om byggnader av någon anledning ska byggas om från grunden så ska byggnaden anpassas efter planbestämmelserna i planförslaget. Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön och geografiska läget och landskapsbild. Planförslaget kvarstår.*

Privatperson 20 (2023-12-10) KS/2019/904-227 menar att prickmarken ökat i planförslaget jämfört med planförslaget och önskar borttagande av prickmark samt en ökad bebyggelsegrad på fastigheten Flundrap 4:128 till 30% av totala tomtarean.

***Kommentar:** Andelen prickmark har ökat, dock har den korsprickade marken minskat. I det stora hela har andelen icke prickad eller korsprickad mark minskat. Planbestämmelserna anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen, kulturmiljön, det geografiska läge och landskapsbild. Planförslaget kvarstår.*

SAMMANFATTNING

Under granskning 2, 20 november – 10 december 2023, inkom sammanlagt 34 skrivelser, 28 av dem innehöll synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från fem (Trafikverket, Lantmäteriet, Länsstyrelsen, VA-avdelningen och en privatperson) har föranlett en omarbetning av planförslaget.

Samrådsredogörelse (13 april 2023) och granskningsutlåtandet (19 oktober 2023) finns tillgängliga i kommunens diarium.

Efter genomförd granskning 2 har synpunkter föranlett till förtydligande av plankarta och planbeskrivning.

Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Bullerutredningen har kompletterats, på grund av fel i uträkningen har utredningen visat en högre risk för buller än vad som egentligen stämmer.
- Den blåstreckade linjen som visar en strandskyddsgräns är fel och släcks.
- Planbestämmelser angående genomsläpplighet, hårdgörning och marklov adderas till planhandlingarna.
- Plankartan kompletteras med en egenskapsbestämmelse **a₅** och **a₆** för upphävande av strandskydd inom kvartersmark och allmän platsmark
- Skyddsområde i form av ett u-område har lagts på fastigheten Stubbarp 1:136.
- Genom att använda **BL** i stället för enbart **L** (odling och djurhållning) bekräftas den gällande markanvändningen.
- Genom att använda **BH** i stället för enbart **B** (bostad) eller **H** (handel) bekräftas den gällande markanvändningen.
- Planbestämmelsen **o₁₋₂** gällande taklutning förtydligas i plankartan.
- Planbestämmelserna **a₂** och **a₄** tas bort för ytor för natur- och parkmark och ersätts med **a₈** och **a₉**.
- Planbestämmelsen **a₇** gällande att marklovplikten utökas så att den omfattar även hårdgörning av mark förtydligas i plankartan.
- Planbestämmelsen **f₃** gällande endast en våning tillåts förtydligas i plankartan.
- Plankartans layout förtydligas genom fyra inzoomade detaljkartor över bostäderna i hamnen.
- Plankartans läsbarhet för kvartersmark gällande **B**, **BC**, **BH**, **BL** och **HC** förtydligas genom att följande planbestämmelser **a₁**, **a₃**, **a₇**, **b₁**, **f₁₋₃**, **h₁** och **p₁₋₂** samlas under rubriken ”generella planbestämmelser” på plankartan. I planbeskrivningen finns samtliga bestickningar.

Det finns kvarstående synpunkter från tidigare skeden av planarbetet som avser det aktuella planområdet. Dessa redovisas under *Inkomna synpunkter under samråd* och *Ändringar av planförslag inför granskning 2*. Inför granskning 3 finns kvarstående erinringar som inte blivit tillgodosedda:

Kvarstående erinringar inför granskning 3

- Större byggrätt
- Mindre prick- och/eller korsprickad mark
- Möjliggöra parkeringsplatser