

KS/2006/347



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV STUBBARP 6:32 MED FLERA, I ARILD

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



2021-10-14



**HÖGANÄS
KOMMUN**



BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

Den 7 juli 2006 inkom ägaren till fastigheten Stubbarp 6:32 med en ansökan om planläggning med syfte att upprätta 14 tomter för enbostadshus, gemensam rast- och lekplats samt villaväg. Kommunstyrelsen beslutade den 10 mars 2009, § 44, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Stubbarp 6:32. Den 10 december 2010 upprättades planavtal mellan Höganäs kommun och dåvarande ägare av fastigheten.

Planuppdraget återkallades innan antagande våren 2014. Våren 2015 lämnade fastighetsägarna in en formell ansökan om att aktualisera planuppdraget och kommunstyrelsen beslutade att godkänna det den 2 juni. Den 13 juli 2015 upprättades ett nytt planavtal mellan Höganäs kommun och fastighetsägarna. Detaljplanen ska ställas ut på en andra granskning.

Synpunkterna från samrådet samt den första granskningen redovisas i detta utlåtande.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra friliggande bostadsbebyggelse inom fastigheten Stubbarp 6:32 m.fl. samt att säkra befintliga naturvärden och mark för fördröjningsmagasin för dagvatten.

Huvudidén med planförslaget är att etablera ett bostadsområde som i uttryck och formspråk ansluter till befintliga Arild och det område nordväst om planområdet som avses exploateras inom kort. Riktlinjer har till stora delar utgjorts av *Kvalitetsprogram för gestaltning av Arild södra: Blossalyckan*.

Planförslaget reglerar...

- ...byggrätter för enbostadshus
- ...mark för gata för lokaltrafik
- ...mark för natur inklusive dagvattenhantering
- ...placering, utformning och utförande av ny bebyggelse

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Detaljplanen för Stubbarp 6:32 med flera handläggs enligt normalt planförfarande med plan-samråd och formell granskning. Program behövs inte eftersom att planuppdraget har stöd i gällande översiktsplan. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.



PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 2-24 maj 2012. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla den 25 april 2012.

Samrådsmöte hölls den 3 maj 2012 i Brunnby församlingshem. Sammanlagt deltog 15 privatpersoner och två tjänstemän (Mila Sladic, planchef samt Erik Bredmar, planarkitekt och ansvarig handläggare) från kommunen.

INKOMNA SYNPUNKTER VID SAMRÅDSMÖTET

Vid mötet redogjordes planprocessen och planförslaget presenterades. Frågor och synpunkter som lyftes fram under samrådsmötet listas nedan. Svaren som återges är de svar som gavs under samrådsmötet.

Vilken vägförening kommer det nya området att tillhöra – Arilds eller Stubbarps?

Svar: Planområdet föreslås tillfalla Arilds vägförening. (På denna punkt har planförslaget reviderats inför granskningskedet och Stubbarps vägsamfällighet föreslås även fortsättningsvis ansvara för Stubbarps byaväg.)

Vem ska bekosta breddningen av Stubbarps Byaväg?

Svar: Exploatören bekostar och ansvarar för iordningsställande av all allmän platsmark innan respektive huvudman tar över driften och underhållet.

Vem ska bekosta driften och underhållet av allmän platsmark?

Svar: Det gör huvudmannen. I det fall det rör sig om en lokal vägförening utgår ett kommunalt bidrag för ändamålet.

Hur stort blir fördröjningsmagasinet och hur kommer det att utformas?

Svar: Storleksmässigt handlar det om ca 1 600 m² eller 860 m³. Utformningen är inte reglerad i planbestämmelse men i planbeskrivningen står att magasinet, på grund av sitt exponerade läge utmed Stora vägen ska utformas på ett tilltalande sätt. Höga staket eller stängsel runt magasinet ska undvikas. Fördröjningsmagasinet kan, rätt utformat, bli en tillgång för området.

Hur stora blir tomterna?

Svar: I planförslaget regleras minsta tillåtna fastighetsarea till 1 000 m². (På denna punkt har planförslaget reviderats inför granskningskedet och minsta tillåtna fastighetsarea regleras till 850 m².)

Varför struntade man i dagvattenfrågan i detaljplanen för Stubbarp 7:14 med flera?

Svar: Dagvattenfrågan har på senare år blivit en allt viktigare del av samhällsplaneringen. När arbetet med detaljplanen för Stubbarp 7:14 m fl påbörjades var dagvattenfrågan inte prioriterad och något område för dagvattenhantering lades därför inte heller ut i plankartan. När detaljplanen senare skulle genomföras, efter bland annat en överklagandeprocess, hade medvetenheten kring dagvattenfrågan ökat. Det man i det läget kunde göra var att nyttja allmän platsmark för natur som mark för dagvattenhantering, vilket också gjordes.

Hur har avgränsningen av NATUR-området gjorts? Betesmarken är väldigt fin.

Svar: Betesmarken som omgärdar NATUR-området hyser vissa naturvärden. Dessa värden är ett allmänt intresse som ska ställas mot andra allmänna och enskilda intressen. Bland dessa kan nämnas det generella inflyttningstrycket till kommunen och en efterfrågan på enklare service i Arild, vilket kräver ett visst befolkningsunderlag. (På denna punkt har planförslaget reviderats inför granskningskedet. Betesmarken bedöms hysa sådana värden att exploatering inte är lämplig. Antalet fastigheter är dock oförändrat.)

När kommer detaljplanen att genomföras?

Svar: Det är en fråga för exploitören som i sin tur är beroende av bostadsmarknaden.

Kommer breddningen av Stubbarps byaväg att ske norrut eller söderut?

Svar: Vägen kommer att breddas norrut, eftersom vägen i söder angränsar till fastighet utanför planområdet. Det bedöms inte önskvärt att utvidga planområdet till att omfatta ytterligare en fastighet.

Regleras bebyggelsens utformning på något sätt?

Svar: Placerings-, utformnings- och utförandebestämmelser finns. Dessa reglerar bland annat takets utformning som sadeltak, fasadmaterialen i trä, puts eller tegel samt byggnadskropparnas volymer. Däremot regleras inte färgsättningen.

Varför regleras inte färgsättningen?

Svar: En detaljplan ska inte vara mer styrande än nödvändigt. I planbeskrivningen ingår färgpaletten från kvalitetsprogrammet för Blossalyckan. Planbeskrivningen finns till som ett stöd till plankartan, vilket är viktigt inte minst i bygglovsskedet. Det kan dock finnas en mängd lämpliga kulörer som inte ingår i denna färgpalett, varför det inte heller anses lämpligt att reglera färgsättningen med planbestämmelser.

INKOMNA SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

Under samrådstiden inkom åtta skrivelser. Efter samrådstiden inkom ytterligare två 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.

I de fall de inkomna samrådsyttrandena varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen i de inkomna synpunkterna.

TELIASONERA SKANOVA ACCESS (2012-05-02) har tre kablar inom planområdet vilka är omnämnda i planbeskrivningen. Skanova vill med anledning av detta föra in följande skrivelse i planbeskrivningen: ”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören eller fastighetsägaren”.

Kommentar: Skrivelse om att flytt eller åtgärd som krävs för att säkerställa befintliga kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören förs in i planbeskrivningen.

TRAFIKVERKET (2012-05-16) har inget att erinra mot samrådsförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN (2012-05-16) anser att frågan om huvudmannaskap bör förtydligas och att det bör motiveras varför huvudmannaskapet inte ska vara kommunalt.

Vidare anser man att hanteringen av gemensamhetsanläggningar är ofullständig och att omprövning av såväl Stubbarp ga:1 som av Flundrap ga:7 krävs om den södra delen av lokalgatan ska ingå i Flundrap ga:7.

Lantmäterimyndigheten ställer sig även frågande till hur den allmänna platsmark som inte är lokalgata (det vill säga naturmark) ska hanteras. Man anser det olämpligt att den ligger kvar som en restfastighet av Stubbarp 6:32 när övrig mark har avstyckats. Det bör i detta sammanhang även anges vilken kommunal gatufastighet som det är lämpligt att reglera marken till.

Lantmäterimyndigheten önskar även en tydligare redogörelse för hur ansvarsfördelningen ser ut när det gäller anläggandet av gator inom planområdet.

Avseende användandet av termen fastighetsindelningsbestämmelse anser Lantmäterimyndigheten att denna är felaktig. Minsta fastighetsstorlek kan ligga kvar som en plan-bestämmelse, men ska inte benämnas fastighetsindelningsbestämmelse.

Kommentar: Kommunen har idag inget ansvar för allmän platsmark i Arild. Det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark för gata och natur motiveras även av att planområdet ansluter till Arilds vägförenings förvaltningsområde samt att Stubbarps vägsamfällighet redan idag ansvarar för underhållet av Stubbarps byaväg i planområdets södra del. Beträffande VA-anläggningar inom området tillfaller huvudmannaskapet Höganäs kommun.

Beträffande redovisningen av gemensamhetsanläggningar genomförs erforderliga revideringar i planförslaget. Den södra delen av lokalgatan tillfaller Stubbarp s:7.

Allmän platsmark natur styckas av och tillfogas fastigheten Flundrap 8:125.

Planförslaget revideras så att ansvarsfördelningen för anläggande av gator inom planområdet tydligare redogörs.

Planbeskrivningen revideras beträffande fastighetsindelningsbestämmelser och bestämmelser om utnyttjandegrad.

E.ON GAS SVERIGE AB (2012-05-21) har inget att erinra mot samrådsförslaget.

FASTIGHETSÄGARE TILL STUBBARP 7:28 (2012-05-23) motsätter sig att samrådsförslaget medger bebyggelse på den befintliga betesmarken och breddning av Stubbarps byaväg. Dessa åtgärder tar bort den lantliga karaktären och reducerar befintliga värden i landskapsbilden.

Kommentar: Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan. Den trädbeklädda höjden med omgivande betesmark utgör områdets enskilt största naturvärde. Värdena ligger dels i träden och området i sig, men också i utblickarna mot det. Det vill säga hur området uppfattas som en del av den backiga, småbrutna landskapsbilden som dominerar i omgivningarna. Dessa värden säkras i detaljplanen genom användningsbestämmelsen NATUR. Inför granskningskedet utvidgas användningsområdet NATUR till att även omfatta den betesmark som omgärdar den trädbeklädda höjden. Utöver detta revideras även bredden på det västra avsnittet av Stubbarps byaväg så att endast befintliga förhållanden medges. På så sätt värnas denna del av Stubbarps byaväg som ett av områdets karaktärsdanande element. Breddningen av den östra delen kvarstår dock för att möjliggöra möte mellan exempelvis personbil och renhållningsfordon.

KULTUR- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN, HÖGANÄS KOMMUN (2012-05-23) poängterar att infarterna mot Arild respektive Stubbarps by och slott utgör känsliga landskapspartier med stora kvaliteter och anser det därför befogat att ytterligare styra skyddet av dessa kvaliteter, exempelvis genom att begränsa hur stor del av tomtmarken som får hårdgöras. Kultur- och fritidsförvaltningen förordar också att det karakteristiska vägskalet Stora vägen-Stubbarps byaväg återställs och att Stubbarps byaväg särskilt studeras.

Kultur- och fritidsförvaltningen upplyser vidare om att det i riksintresset för kulturmiljövård Krapperup-Kullaberg ligger att värna om landskapets öppenhet av fält och hagar. Dessa kvaliteter är både förenade med utblickar, historiska kvaliteter och med ekologi och miljöfrågor. De är också starkt förenade med turism, med områdets attraktivitet och med möjligheterna att bedriva areella näringar.

Kultur- och fritidsförvaltningen betonar att det de senaste åren skett en utveckling inom ovan nämnda riksintresseområde beträffande kreativa näringar som exempelvis vinodling, fårskötsel, gårbutiker etc, vilka har kunnat förenas med det historiska landskapets kvaliteter. Kultur- och fritidsförvaltningen lyfter i detta sammanhang fram att risken med exploateringsprojekt likt föreliggande detaljplan är att bostadsbyggande prioriteras alltför högt i förhållande till landskapskvaliteter och den näringsverksamhet som bedrivs i samklang med det historiska odlingslandskapet. Avslutningsvis noterar Kultur- och

fritidsförvaltningen att Arilds bebyggelse, i och med föreliggande detaljplan, närmar sig Stubbarps by och är halvvägs till Brunnby.

Kommentar: Inför granskningsskedet revideras bredden på det västra avsnittet av Stubbarps byaväg så att endast befintliga förhållanden medges. På så sätt värnas denna del av Stubbarps byaväg som ett av områdets karaktärsdanande element. Breddningen av den östra delen kvarstår dock för att möjliggöra möte mellan exempelvis personbil och renhållningsfordon. Viss revidering av planförslaget sker också vid det karakteristiska vägskalet för att säkra återställande till vägskalets tidigare utformning, med solitärträd.

Inför granskningsskedet revideras planförslaget för att på ett bättre sätt värna landskapets öppenhet av fält och hagar. Den främsta revideringen ligger i att användningsområdet NATUR utvidgas till att, utöver den trädbeklädda höjden, även omfatta den omgivande betesmarken. Tillsammans utgör den trädbeklädda höjden med den omgivande betesmarken områdets enskilt största naturvärde. Värdena ligger dels i träden och området i sig, men också i utblickarna mot det. Det vill säga hur området uppfattas som en del av den backiga, småbrutna landskapsbilden som dominerar i omgivningarna.

Beträffande risken att bostadsbyggande prioriteras alltför högt i förhållande till befintlig näringsverksamhet konstateras att detta är en fråga av strategisk karaktär som behandlas inom ramen för översiktsplaneringen. Föreliggande planförslag har stöd i gällande översiktsplan.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN, HÖGANÄS KOMMUN (2012-05-23) har inget att erinra under förutsättning att tillgängligheten för räddningstjänstens fordon vid en eventuell räddningsinsats beaktas samt att kontakt tas med räddningstjänsten vid eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet men bedöms inte föranleda någon revidering av planförslaget.

FASTIGHETSÄGARE TILL STUBBARP 20:1 (2012-05-24) noterar att deras fastighet, som är av stor betydelse för Arild, kommer att bli mycket påverkad av det planerade området. Vidare skriver fastighetsägarna att det är av stor vikt att behålla områdets natur och att få en fin och naturlig gång-/cykelstig från Arild till Brunnby. De vill också att kommunen ser över möjligheten att flytta delar av dagvattnet i området till den planerade hörntomten i nordväst. Detta skulle innebära att den kyrkstig som finns idag bevaras och naturstigen från Arild inte förstörs. Den värdefulla tomt som markägaren vill ha kan då förflyttas till det planerade dagvattnet i nordöst.

Kommentar: En gång- och cykelstig mellan Arild och Brunnby längs ovan nämnda kyrkstig regleras i intilliggande detaljplan för området Blossalyckan. Förbindelsens vidare sträckning längs Lilla vägen finns bland annat utpekad i Höganäs kommuns cykel- och vandringskarta som ”bilväg rekommenderad för cykeltrafik”. Inför granskningsskedet utvidgas det västra användningsområdet för NATUR till att även omfatta den betesmark som omgärdar den trädbeklädda höjden. Detta innebär att breda naturområden omgärdar stigen från Arild till Brunnby på ömse sidor.

Den tidigare föreslagna platsen för dagvattenhantering kvarstår då denna plats, på grund av höjdförhållandena, bedöms vara den enda lämpliga.

LÄNSSTYRELSEN I SKÅNE LÄN (2012-06-19) noterar att gällande översiktsplan medger ett större utbyggnadsområde på båda sidor om vägen mot Brunnby men anser att utbyggnad bör ske i rimlig takt så att samhället Arild växer successivt.

Vidare ifrågasätter Länsstyrelsen lämpligheten i att bygga ut planområdet med tanke på att platsen saknar förutsättningar för en effektiv kollektivtrafik och samhällsservice. Bebyggelsen leder till en utglesad bebyggelsestruktur med stort bilberoende som följd och strider därmed mot nationella mål om minskad klimatpåverkan och god boendemiljö. Kopplat till boendefrågan finner Länsstyrelsen att frågan om behovet av bostäder är otillfredsställande belyst i handlingarna. Detta speciellt med tanke på att det finns outnyttjade detaljplaner i närområdet.

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, friluftsliv, kustzon och kulturmiljövård. Sammantaget för dessa riksintressen är att landskapsbilden är viktig att beakta samt att eventuell utbyggnad ska ske i varsam takt och väl anpassat till platsen. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna inte på ett tillräckligt tydligt sätt redogör för hur landskapsbilden påverkas av förslaget. Utbyggnaden planeras i ett sluttande, småbrutet landskap och skulle kunna inverka negativt på landskapsbilden, vilken utgör ett värde i riksintressena. Länsstyrelsens bedömning är att det av handlingarna inte framgår hur värden av riksintresse beaktats i planen med gestaltning, disponering och avgränsning av kvartersmark med exempelvis prickmark.

Det fortsatta planarbetet bör belysa hur landskapsbilden påverkas av planförslaget. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att för detta upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen erinrar om att planområdet även omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1 och 2 §§ miljöbalken, något som bör framgå av planhandlingarna.

Avslutningsvis anser Länsstyrelsen att det tydligt bör framgå vem som är huvudman för allmän platsmark.

Kommentar: Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan. Området är i översiktsplanen utpekat som tätortsbebyggelse för bostäder, vilket Länsstyrelsen noterar. I samband med utställningen av översiktsplanen yttrade sig Länsstyrelsen positivt avseende utbyggnad av Arild längs båda sidor av Stora vägen.

Kollektivtrafik finns i direkt anslutning till planområdet. Befintliga busslinjer är dels 223 mot Höganäs via Nyhamnsläge och dels 224 till Jonstorp som från och med hösten 2013 kommer att utvecklas och förlängas söderut från Jonstorp. Därutöver för Höganäs kommun en kontinuerlig dialog med den regionala kollektivtrafikmyndigheten om ytterligare utveckling av kollektivtrafiken. Samhällsservice i form av livsmedelsbutik och skola finns i Brunnby, på en knapp kilometers avstånd från plan-området.

Frågan om bostadsbehov är av strategisk karaktär och hanteras inom ramen för översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Efterfrågan på bostäder varierar över tid och geografiska områden och det är därför av stor vikt att kommunen har en planberedskap för att kunna möta upp en ökad efterfrågan på bostäder.

Inför granskningsskedet revideras planförslaget, bl a av landskapsbildsskäl, för att på ett bättre sätt ta hänsyn till de värden som ligger i riksintressena. I granskningsförslaget begränsas exploateringsmöjligheterna till att enbart omfatta den östra delen av planområdet. De höga naturvärdena i den västra delen, vilka utgör en del av den backiga, småbrutna landskapsbilden som dominerar i omgivningarna, säkras genom att användningsområdet NATUR utvidgas.

Beträffande miljökonsekvensbeskrivning står Höganäs kommun fast vid den behovsbedömning som ingår i planbeskrivningen och som landar i att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Däremot delar kommunen Länsstyrelsens uppfattning om att planförslagets påverkan på landskapsbilden bör belysas på ett tydligare sätt. Planförslaget revideras på denna punkt inför granskningsskedet. Med hänsyn till befintliga naturvärden, landskapsbilden och de värden som ligger i riksintresset för kulturmiljövård utvidgas användningsområdet NATUR inför granskningsskedet till att även omfatta den betesmark som omgärdar den trädbeklädda höjden.

Frågan om huvudmannaskap revideras inför granskningsskedet och redogörs på ett tydligare sätt i planbeskrivningens genomförandedel.

ARILDS VÄGFÖRENING (2013-02-06) finner det anmärkningsvärt att som varande en synnerligen berörd part inte ha blivit kallad tidigare, exempelvis i programskedet eller till samrådsmötet samt att kommunen utan att konsultera Arilds vägförening skriver in Arilds vägförening som huvudman för ett område som ligger utanför vägföreningens förvaltningsområde. Vidare finner Arilds vägförening att andra huvudmän skulle kunna komma ifråga. Däribland Brunnby (Stubbarps) vägsamfällighet som är huvudman till angränsande väg. Arilds vägförening föreslår som ett alternativ till detta att Höganäs kommun tar ett samlat grepp och blir huvudman för Stubbarp 6:32, Blossalyckan och Knaggestensområdet. Detta som ett led i kommunens ambitioner att på sikt avveckla samtliga vägföreningar.

Kommentar: Samrådshandlingarna inklusive inbjudan till samrådsmöte har skickats ut till samtliga sakägare, däribland Arilds vägförening, i samband med samrådsskedet. Detta bekräftas i upprättad sändlista, daterad 2012-04-20. Då planområdet angränsar till Arilds vägföreningens förvaltningsområde har Höganäs kommun bedömt det som lämpligt att Arilds vägförening är huvudman för allmän platsmark natur samt för den gatumark som löper i nordsydlig riktning genom planområdet. Beträffande Stubbarps byaväg instämmer kommunen i att huvudmannaskapet bör tillfalla Stubbarps vägsamfällighet, Stubbarp ga:1, vilket bekräftar befintliga förhållanden. Höganäs kommun kan på sikt komma att ta över huvudmannaskapet i hela kommunen, men det bedöms i nuläget inte vara ekonomiskt försvarbart att enbart ta över vissa delar av väginfrastrukturen i respektive ort.

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDSSKEDET

Sammanlagt har tio skrivelser inkommit. Skrivelser från TeliaSonera Skanova Access, Lantmäterimyndigheten, fastighetsägare till Stubbarp 7:28, Kultur- och fritidsförvaltningen, fastighetsägare till Stubbarp 20:1, Länsstyrelsen samt Arilds vägförening innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer och har i samtliga fall föranlett omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Markanvändningen för den befintliga betesmarken norr och söder om trädhöjden ändras från kvartersmark för bostadsändamål till allmän platsmark för natur.
- Minsta tomtstorlek minskas från 1 000 m² till 850 m².
- I och med den förändrade kvartersbildningen revideras sträckningen av den nord-sydliga lokalgatan genom planområdet.
- Föreslagen bredd för det västra avsnittet av Stubbarps byaväg minskas från sex meter till befintlig bredd, ca fyra meter.
- Bestämmelse för höjdsättning av allmän platsmark införs.
- Egenskapsbestämmelser införs för att säkra naturvärden. Dessa gäller bland annat solitärträd vid vägskälet Stora vägen-Stubbarps byaväg och att befintlig betesmark fortsatt ska hållas fri från busk- och trädvegetation.
- Administrativa bestämmelser för fastighetsindelning, delat huvudmannskap och ändrad lovplikt införs.

SYNPUNKTER SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA

- Med hänsyn till den lantliga karaktären bör Stubbarps byaväg inte breddas (fastighetsägare till Stubbarp 7:28). Synpunkten har delvis blivit tillgodosedd då breddningen endast kvarstår för det östra vägavsnittet.
- Se över möjligheterna att flytta dagvattenmagasinet från den nordöstra till den nordvästra delen av planområdet (fastighetsägare till Stubbarp 20:1).
- Ej lämpligt att bygga ut i denna del av kommunen (Länsstyrelsen).
- Huvudmannskapet bör ej tillfalla Arilds vägförening (Arilds vägförening). Synpunkten har delvis tillgodosetts då huvudmannskapet för Stubbarps byaväg föreslås tillfalla Stubbarps vägsamfällighet.

▶ GRANSKNING

Granskning genomfördes 3-31 juli 2013. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla den 26 juni 2013.

Under granskningstiden inkom 13 skrivelser. Efter granskningstiden inkom ytterligare två 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.

I de fall som de inkomna granskningsyttrandena varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen i de inkomna synpunkterna.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN (2013-07-05) konstaterar att ansvarsfördelningen framgår tydligt av planbeskrivningen men inte av plankartan och att handlingarna motsäger varandra. Vidare önskar de förtydlig av fastighetsrättsliga frågor och att konsekvenserna av detaljplanen redovisas fastighetsvis.

Kommentar: Den västra delen av planområdet som tidigare föreslagits som allmän platsmark "natur" har tagits bort ur planen. Den allmänna platsmarken som föreslås i granskningsversion 2 kommer att skötas av kommunen. Detta gäller även för Stubbarp s:7 då kommunen övertagit skötseln. Höganäs kommun har även genomfört en fastighetsbestämning för osäkra gränser i anslutning till planområdet. Planbeskrivningen revideras med förtydliganden av fastighetsrättsliga frågor och att konsekvenserna av detaljplanen redovisas för respektive fastighet.

HÖGANÄS ENERGI AB (2013-07-08) har inget att erinra mot granskningsförslaget.

SOCIALFÖRVALTNINGEN, HÖGANÄS KOMMUN (2013-07-09) betonar vikten av god tillgänglighet till utemiljön för äldre och funktionshindrade och anser att de oskyddade trafikanternas behov bör beaktas vid utformningen av lokalgatan. Tillgänglighetsanpassning av de planerade bostäderna är viktigt då det möjliggör att äldre kan bo kvar och klara sig längre, vilket positivt påverkar behovet av omsorgsinsatser.

Kommentar: De lokalgator som ingår i planområdet kommer till största delen fungera som tillfarter till ett fåtal fastigheter och därmed ha en låg trafikintensitet. Med beaktande av detta bedöms en generell tillgänglighetsanpassning av den anordnade allmänna platsmarken därför som tillräcklig. Tillgänglighetsanpassningen av respektive bostad prövas vid bygglovsansökan.

SWEDEGAS (2013-07-09) har inget att erinra mot granskningsförslaget.

E.ON GAS SVERIGE AB (2013-07-10) har inget att erinra mot granskningsförslaget.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN, HÖGANÄS KOMMUN (2013-07-11) har, utöver de synpunkter som lämnades under samrådsskedet, inget att erinra mot granskningsförslaget.

TELIASONERA SKANOVA ACCESS (2013-07-15) har inget att erinra mot granskningsförslaget.

FASTIGHETSÄGARNA TILL STUBBARP 6:32 (2013-07-29) anser att man, som markägare till i stort sett hela planområdet, inte beretts möjlighet att delta i utformningen av granskningsförslaget och motsätter sig detta. Det fastighetsägarna främst vänder sig emot är reduktionen av fastigheternas storlek, vilken man menar innebär en kraftig förtätning av byggnationen och framför allt i södra delen medför svårigheter att placera fastigheterna i enlighet med planen. Avslutningsvis vidhåller fastighetsägarna sin uppfattning att större delen av betesmarken ska utnyttjas för byggnation i enlighet med det tidigare upprättade samrådsförslaget, vilket också innebär att ansvaret för framtida skötsel av denna del av betesmarken blir säkerställt.

Kommentar: Motiven bakom de revideringar av planförslaget som gjorts mellan samråd och granskning har diskuterats vid ett flertal möten mellan fastighetsägarna och kommunen. Kommunens planavdelning har ända sedan planarbetets början varit medveten om och redogjort för de naturvärden och kulturhistoriska värden som området hyser, men ställde sig ändå villig till att pröva en hög exploateringsgrad i samrådsskedet, varpå samrådsförslaget togs fram. Under samrådet inkom synpunkter från ett flertal instanser beträffande det olämpliga i att tillåta exploatering av betesmarken. Efter genomfört samråd gör planavdelningen den samlade bedömningen att exploatering endast bör ske inom planområdets östra del. Den planansökan som ligger till grund för planarbetet avser 14 tomter för enbostadshus, gemensam rast- och lekplats samt villaväg. Ansökan innehåller även skiss till tänkt markanvändning. Det är planavdelningens uppfattning att kommunen tillmötesgått denna ansökan och att det är kommunens ansvar att marken planläggs på mest lämpliga sätt med beaktande av allmänna och enskilda intressen. Planavdelningen anser, liksom fastighetsägarna, att reduceringen av fastigheternas storlek innebär en förtätning av byggnationen. Tätheten känns dock inte främmande för resten av Arild och genom att minska fastighetsstorleken från 1 000 m² till 800 m² har ”mycket luftiga tomter” blivit ”luftiga” vilket ökar flexibiliteten vid fastighetsindelning. Vissa tomter kan vara större och andra mindre. Inför antagandet av planen tas fastighetsindelningsgränserna bort. Detta innebär att man inte längre är låst till den tidigare redovisade fastighetsindelningen, vilket skapar förutsättningar för att underlätta fastighetsbildningen. Skötsel av betesmarken regleras i exploateringsavtal.

ARILDS VÄGFÖRENING (2013-07-31) ifrågasätter att det i planhandlingarna föreslås delat huvudmannaskap. De föreslår att Höganäs kommun borde ta ett samlat grepp och bli huvudman för Stubbarp 6:32 med flera, Blossalyckan och Knaggestensområdet. Med tanke på Höganäs kommuns ambitioner att avveckla samtliga vägföreningar är deras ståndpunkt är att det i slutändan blir samma kostnader för skötseln oavsett om det är Arilds vägförening eller Höganäs kommun som är huvudman. De anser vidare att en förvaltning i Höganäs kommuns regi är ekonomiskt försvarbart och mer långsiktigt hållbart.

Kommentar: Redigeringar har gjorts av planhandlingarna och Höganäs kommun är huvudman för allmän platsmark inom aktuellt planområde. Kommunen har i praktiken tagit över skötseln av gatorna i området och är på gång att formellt överta huvudmannaskapen i området.

FASTIGHETSÄGARE TILL FLUNDRARP 1:12 OCH STUBBARP 7:29 (2013-07-31) vill anföra att planområdet ligger inom riksintresse för Kullaberg-Krapperup och riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § i vilket ligger att värna om landskapets öppenhet av fält och hagar. Vidare skriver de att tidigare planer stoppades efter överklagan till regeringen vilket resulterade i nya planer för det område som nu är Blossalyckan. Behovet av ytterligare bostäder i denna del av kommunen tror de inte finns och att eventuell utbyggnad ska ske

varsamt. Om bostäder byggs ser de att infarten för Arild, med sina öppna och karaktäristiska drag, förstörs. De anser att det är bättre ifall marken hålls öppen genom bete och hänvisar till en skrivelse från kommunens kultur- och fritidsförvaltning. De menar att vägskalet Stubbarps byaväg-Stora vägen med sitt karaktäristiska bör återställas. De förordar en konsekvensanalys med avseende på påverkan av den känsliga natur och miljö som lilla Arilds fiskeläge utgör.

Kommentar: Höganäs kommun bedömer att det aktuella området är lämpligt för den föreslagna markanvändningen. Området väster om planområdet som tidigare var del av detaljplaneförslaget har nu tagits bort och kommer fortsättningsvis att vara ett grönområde som i dagsläget. Regleringar av utformning av föreslagen bebyggelse har gjorts för att anpassas till befintlig bebyggelse i Arild. Planbeskrivningen har utvecklats med hänsyn till bland annat beskrivningar av riksintressen för natur- och kulturmiljö och länsstyrelsen har efter granskningskedet inget ytterligare att erinra.

TRAFIKVERKET (2013-08-15) lämnar synpunkter om att det byggnadsfria avståndet längs Stora vägen ska vara 12 meter. Trafikverket anser att detta ska respekteras för att inte omöjliggöra eventuell utveckling och utbyggnad av Stora vägen samt för att riktvärdena för buller ska kunna innehållas. Byggnader, buskage med mera ska inte påverka sikten negativt eller utgöra risk för trafikanter. Trafikverket delar inte kommunens uppfattning om buller, det finns en risk att dessa kan komma att överskridas, och de anser att höjd ska tas för en framtida utveckling av trafiken på cirka 20 års sikt för den aktuella vägen. Trafikverket anser att solitärträd med beteckning n_1 är mindre lämpligt eftersom inga oeftergivliga föremål får placeras inom säkerhetszonen 3 meter. Trafikverket anser att utformningen i detaljplanen ska uppfylla krav enligt VGU (vägar och gators utformning) och att eventuella åtgärder på Stubbarps byaväg i anslutning till Stora vägen ska bekostas av kommunen eller exploatören.

Kommentar: Det byggnadsfria avståndet till Stora vägen är en bygglovsfråga och hanteras inom ramen för bygglovsansökan. Det finns ingen planbestämmelse som hindrar att störningsskydd uppförs parallellt längs med Stora vägen inom aktuella områden för bostadsändamål. Tillgängligheten genom området föreslås tillgodoses genom område för natur och lokalgata. Krav enligt VGU ska alltid uppfyllas och är inget som Höganäs kommun reglerar i detaljplan. Planbeskrivningen kompletteras med bullerberäkning (cirka 20 års sikt) och text om att eventuella åtgärder på Stubbarps byaväg i anslutning till Stora vägen ska bekostas av kommunen eller exploatören. Möjlighet för solitärträd anses av Höganäs kommun ur kulturmiljösynpunkt vara mycket viktig för Arilds karaktär.

LÄNSSTYRELSEN I SKÅNE LÄN (2013-09-18) skriver att de synpunkter de framförde vid samrådet den 15 juni 2015 har tillgodosetts och att de inte har något ytterligare att erinra.

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGSSKEDET

Sammanlagt har 13 skrivelser inkommit. Skrivelser från lantmäteriet, teknik- och fastighetsförvaltningen, fastighetsägare till Stubbarp 6:32, Arilds vägförening, fastighetsägare till Flundrap 1:12 och Stubbarp 7:29 och trafikverket innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer och har i samtliga fall föranlett omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt nedan.

I PLANKARTAN:

- Den västra delen av Stubbarp 6:32 som tidigare varit med i detaljplanen omfattas inte mer inom ramen för den här planen.
- Minsta fastighetsstorlek minskas från 850 m² till 800 m² för att öka flexibiliteten.
- Fastighetsindelingsbestämmelser tas bort
- Huvudmannaskapet blir kommunalt för all allmän platsmark.
- Byggnadshöjd för komplementbyggnad har ändrats till 3,5 meter och nockhöjd för komplementbyggnad har ändrats till 4 meter.
- Prickmark har ändrats till ”marken får inte förses med byggnad”.
- Illustrationslinjen för naturstig med egenskapbestämmelse n₄ har tagits bort och tillgänglighetsfunktionen har ersatts med en 3 meter bred remsa naturmark.
- Fastighetsindelingsgräns har tagits bort.
- Bestämmelse om takkupor har tagits bort.
- Högsta antal våningar har tagits bort.

I PLANBESKRIVNINGEN:

- Tydligare beskrivning av ansvarsfördelning och fastighetsrättsliga konsekvenser.
- Bullerberäkning har kompletterats och redovisas under konsekvenser av detaljplanens genomförande.
- Redaktionella textändringar i enlighet med övriga kommentarer på yttranden.

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

- Fastighetsägare till fastighetsägare till Stubbarp 7:28.
- Fastighetsägare till Flundrap 1:12 och Stubbarp 7:29.

SYNPUNKTER SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA:

- Med hänsyn till den lantliga karaktären bör Stubbarps byaväg inte breddas. Synpunkten har delvis blivit tillgodosedd då breddningen endast kvarstår för det östra vägvägnittet (fastighetsägare till Stubbarp 7:28).
- Se över möjligheterna att flytta dagvattenmagasinet från den nordöstra till den nordvästra delen av planområdet (fastighetsägare till Stubbarp 20:1).
- Att bebyggelse är olämplig i aktuellt område enligt riksintresse för Kullaberg-Krapperup och riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § (fastighetsägare till Flundrap 1:12 och Stubbarp 7:29).
- Att en konsekvensanalys med avseende på påverkan av den känsliga natur och miljö som lilla Arilds fiskeläge utgör ska utföras (fastighetsägare till Flundrap 1:12 och Stubbarp 7:29).