

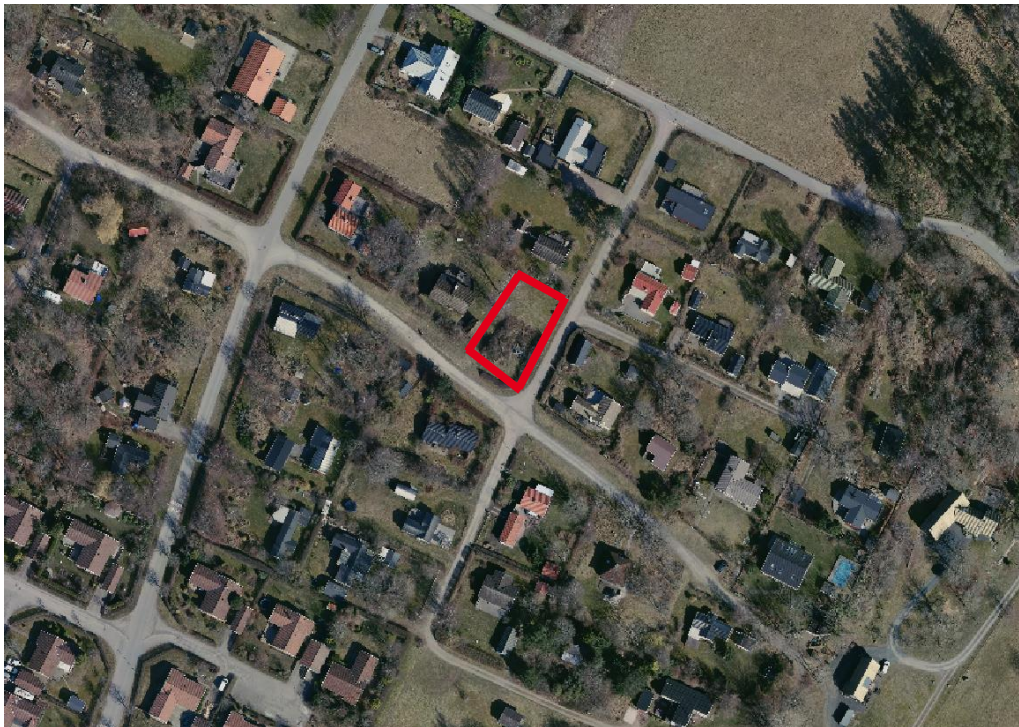
KS/2023/183

## ▶ **PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för

### **Del av Stubbarp 22:1**

i Stenedal, Arild i Höganäs kommun, Skåne län



*Bild: Den röda markeringen visar ungefärlig sträckning för planområdet.*

SAMRÅDSHANDLING, 30 NOVEMBER 2023

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

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



## FÖRORD

### OM DETALJPLAN

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

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebär och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen får och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från Höganäs kommuns översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

### HANDLINGAR

#### **PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:**

Plankarta  
Planbeskrivning (denna handling)  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning

#### **BILDER**

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:  
Tove Olsson, planarkitekt och planförfattare  
Gunilla Sandebert, planchef

## ▶ DETALJPLANENS SYFTE

### PLANENS SYFTE

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

Planförslaget innefattar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

### BAKGRUND & PLANBESKED

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

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

### ÄRENDEINFORMATION

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

### SAMRÅD

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

### GRANSKNING

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

## ANTAGANDE

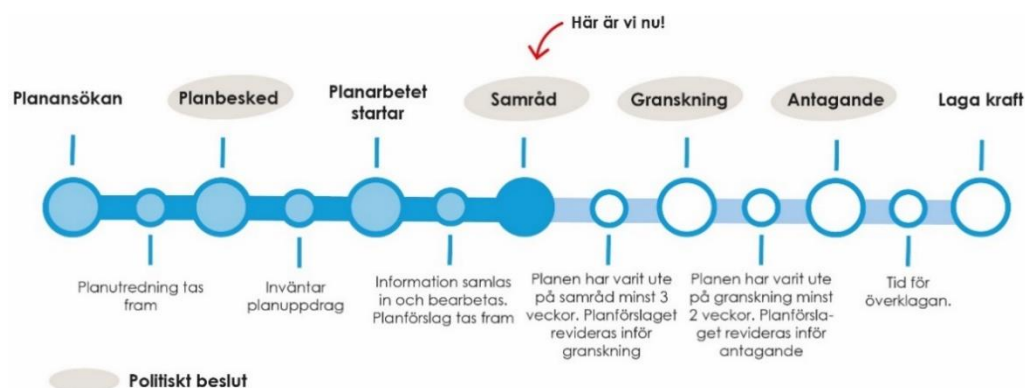
Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunstyrelsen för antagande. Till antagandet hör ett granskningsutlåtande där alla inkomna synpunkter under granskningen samlas och besvaras.

## EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

## LAGA KRAFT

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



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

## ▶ PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### OMRÅDET IDAG

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

Planområdet ligger inom ett befintligt bostadskvarter av fritidshuskaraktär.



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

### OMRÅDETS HISTORIA

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

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

## LANDSKAPSBILD

### LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

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

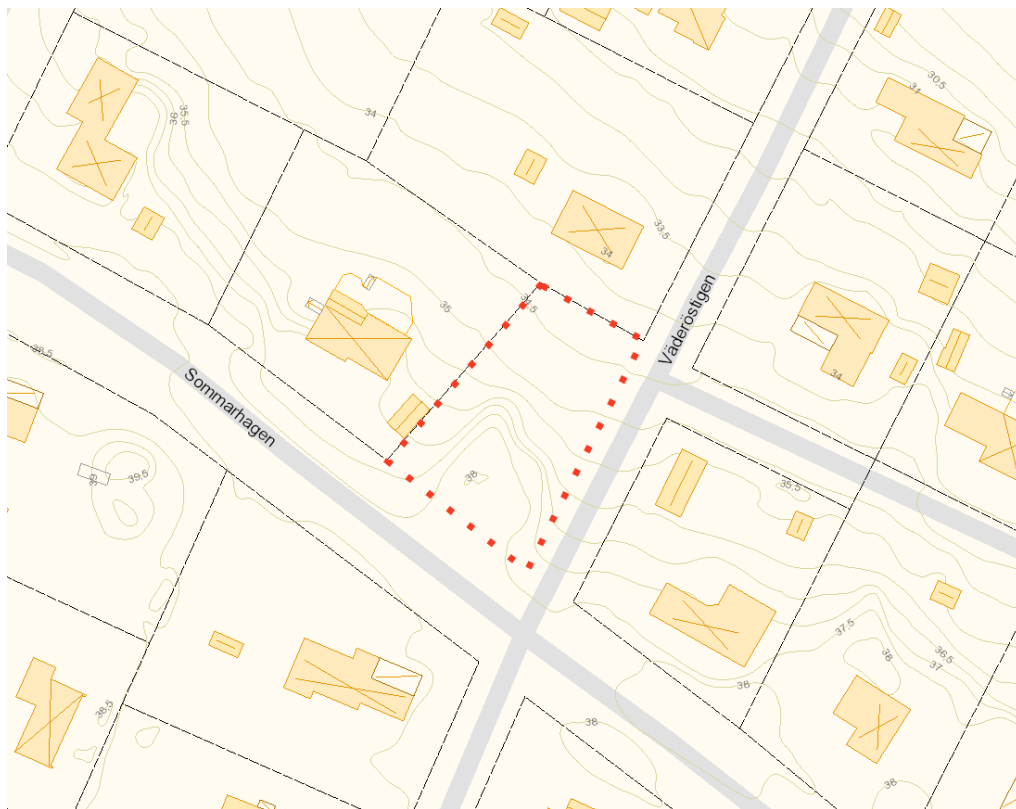


Bild: Höjdsättningskarta med ungefärligt planområde markerat i rött.

### VATTEN

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

### GEOLOGI

Planområdet består av sandig morän. På södra delen av området syns berg i dagen.

### FRITID OCH REKREATION

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



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

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

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

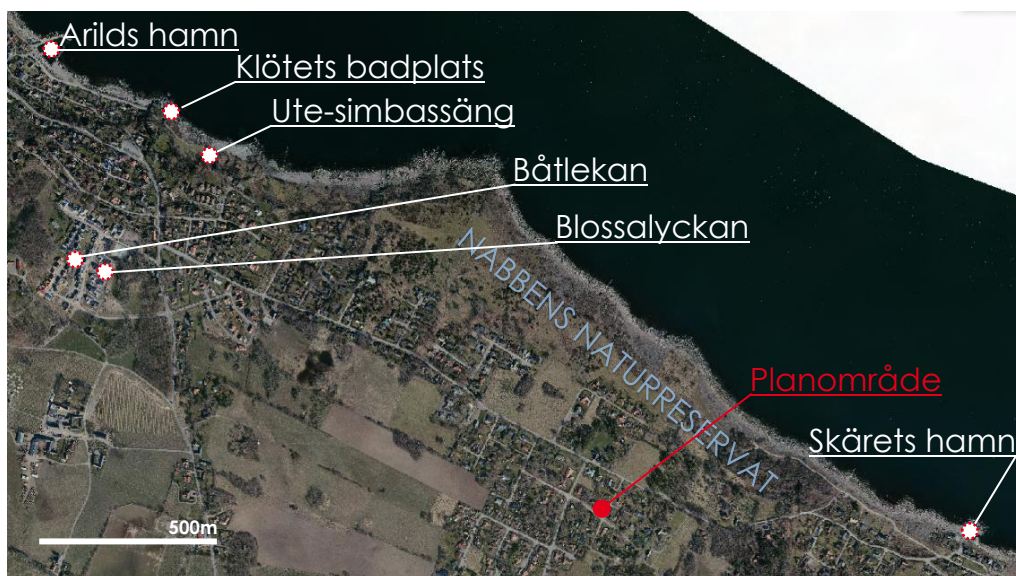


Bild: Fritid och rekreation i närhet till planområdet.

## FORNLÄMNINGAR

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

## BEBYGGELSE

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

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



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



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

## ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

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

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

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

## TRAFIK

### ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

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

### BILTRAFIK

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

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

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

### KOLLEKTIVTRAFIK

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

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i Höganäs kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### DAGVATTENHANTERING

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

### VÄRME

Fjärrvärme finns ej inom eller intill planområdet.

### AVFALL

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

### ÖVRIGA LEDNINGAR

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

## HÄLSA & SÄKERHET

### **OMGIVNINGSBULLER**

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

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

### **MARKFÖRORENINGAR**

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

### **RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR**

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

### **RADON**

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

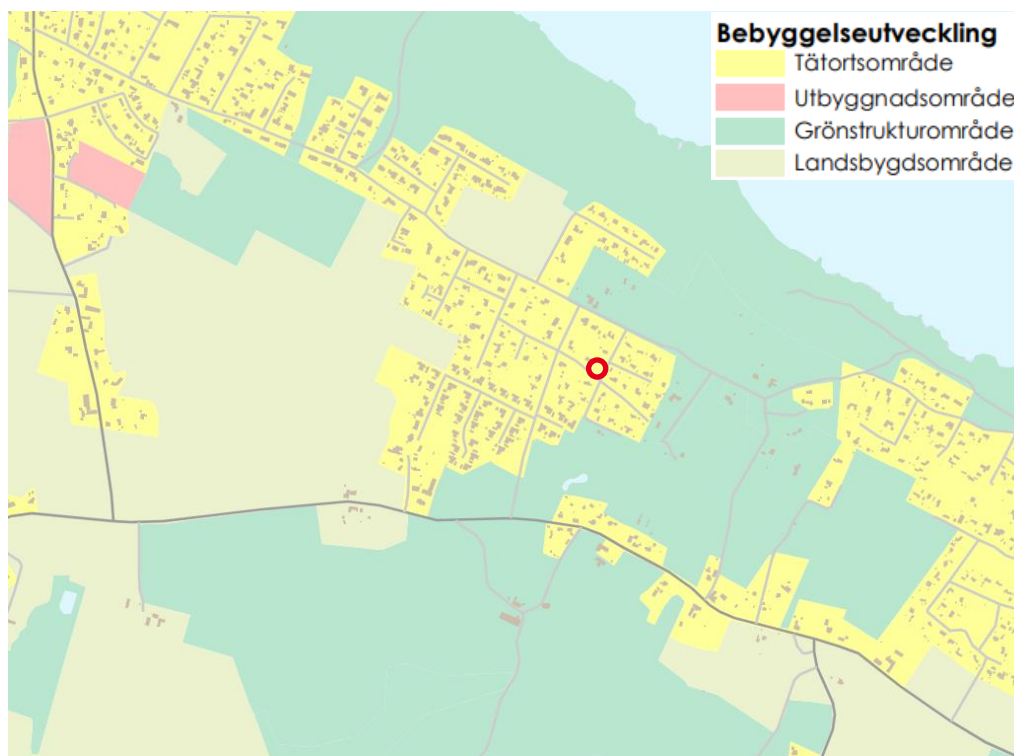
## ▶ PLANERINGSUNDERLAG

### KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

#### ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

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

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



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

#### GÄLLANDE DETALJPLANER

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

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

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

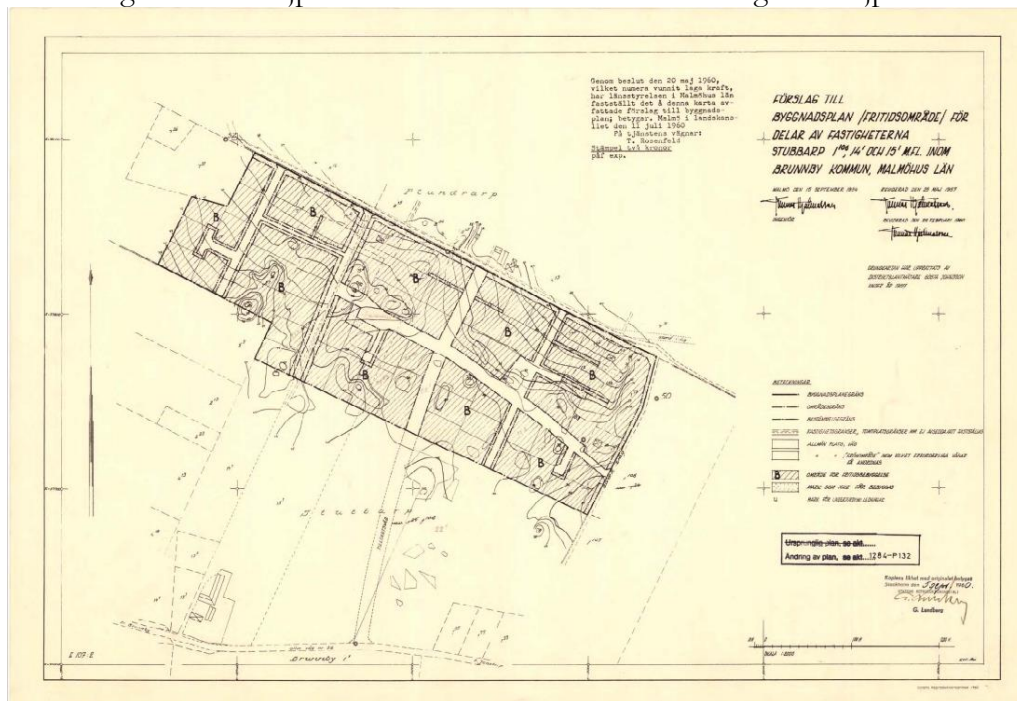
Gällande detaljplanen redovisar bland annat:

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

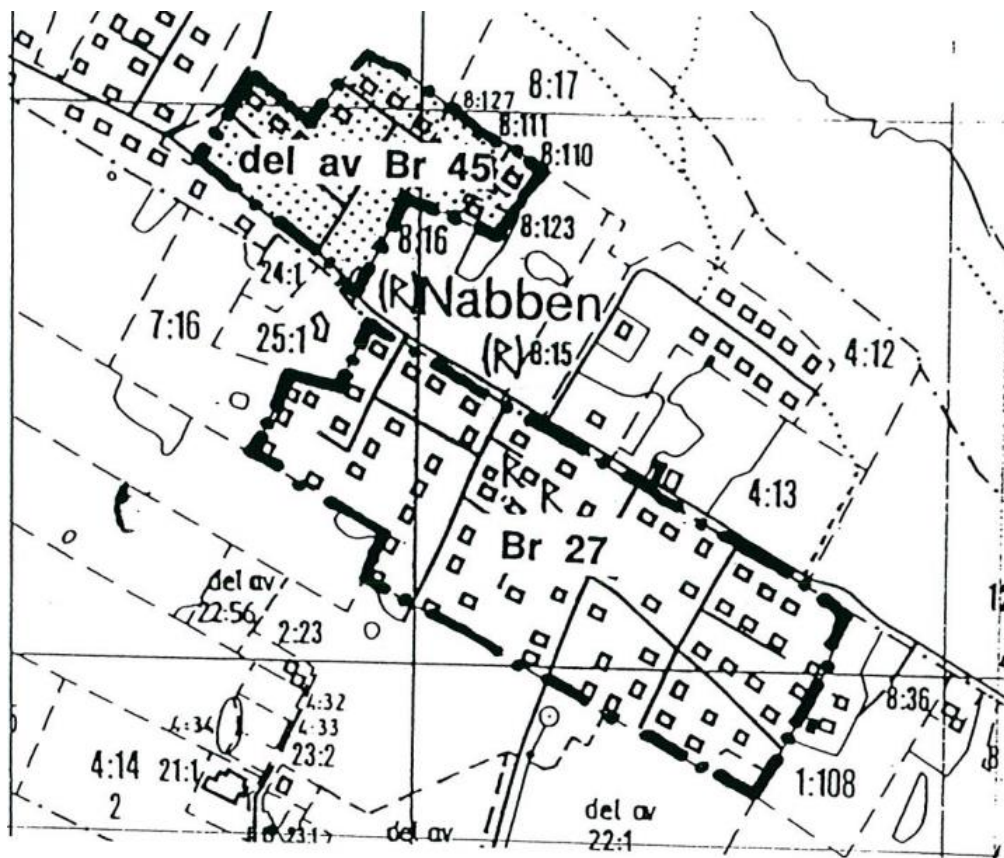
Fastighetensbestämmelser i gällande detaljplan tillåter en fastighetsstorlek på minst 1000 kvadratmeter, och endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras. I denna huvudbyggnad får det maximalt finnas en lägenhet.

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

Delar av gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



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



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

### KULTURMILJÖPROGRAM

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

#### Planrelaterade egenskaper om området Stenedal:

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

**Utformningen på byggnaderna i Stenedal:**

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

**Material, färgtyp och kulörer på byggnaderna i Stenedal:**

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

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

**NATURVÅRDSPLAN**

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

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





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

### **BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM**

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

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

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

### **PARKERINGSSTRATEGI**

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

### **PARKERINGSNORM**

Höganäs kommuns parkeringsnorm antogs av kommunstyrelsen 7 februari 2023.

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

### KLIMAT PM

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

## RIKSINTRESSEN

### KULTURMILJÖVÅRDEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ Miljöbalken 1998:808 (MB). I ställningstagandet för riksintresset uttrycks att tillkomst av ny bebyggelse samt förändringar i befintlig bebyggelse och miljö ska ske på ett sådant sätt att de inte skadar uttrycket för riksintresset. Avstyckningar av nya tomter inom riksintresset ska undvikas.

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

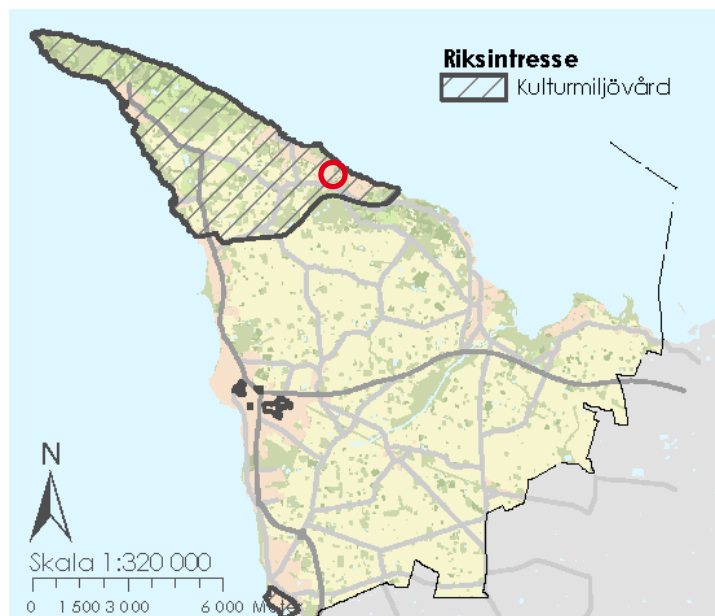
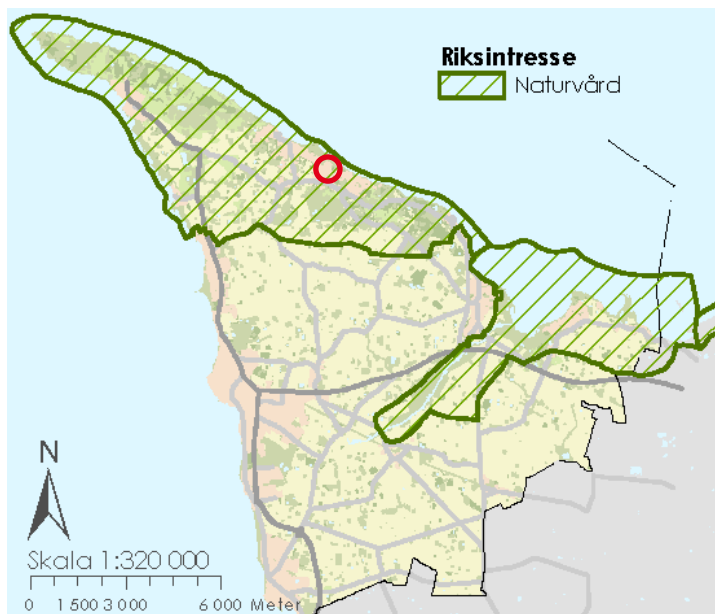


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövården. Område för planområdet markerat i rött.

### NATURVÅRD

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ MB. Platsen är intressant ur många perspektiv, bland annat Kullabergs-horsten

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



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

### **FRILUFTSLIV**

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

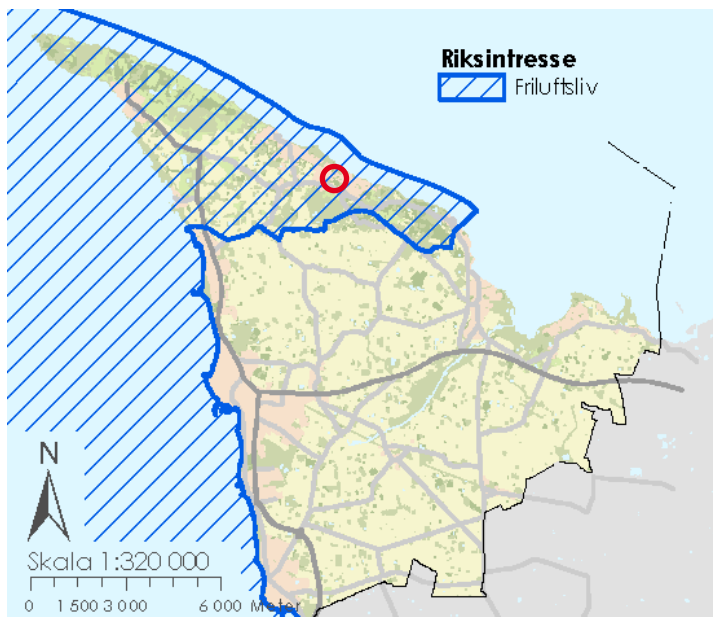


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse för friluftsliv. Område för planområdet markerat i rött.

### RÖRLIGT FRILUFTSLIV

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

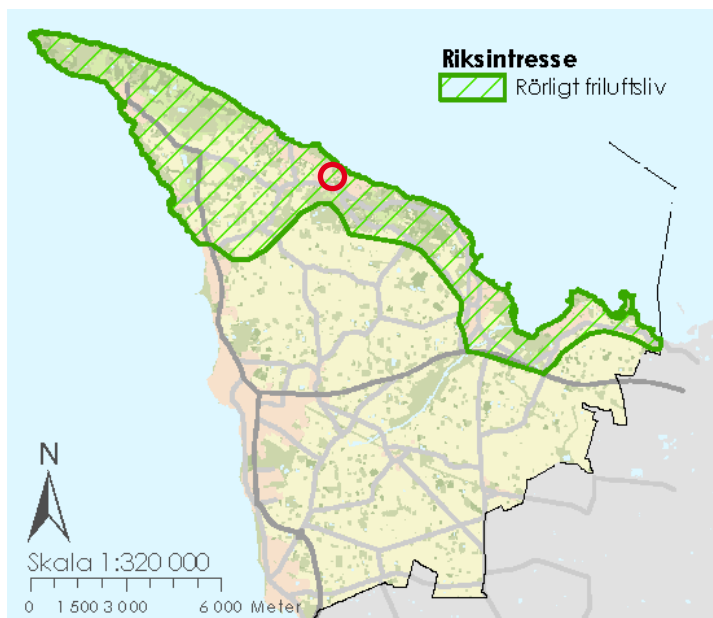


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse för friluftsliv. Område för planområdet markerat i rött.

## KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florans och faunan, skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§ sista stycket MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”.

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

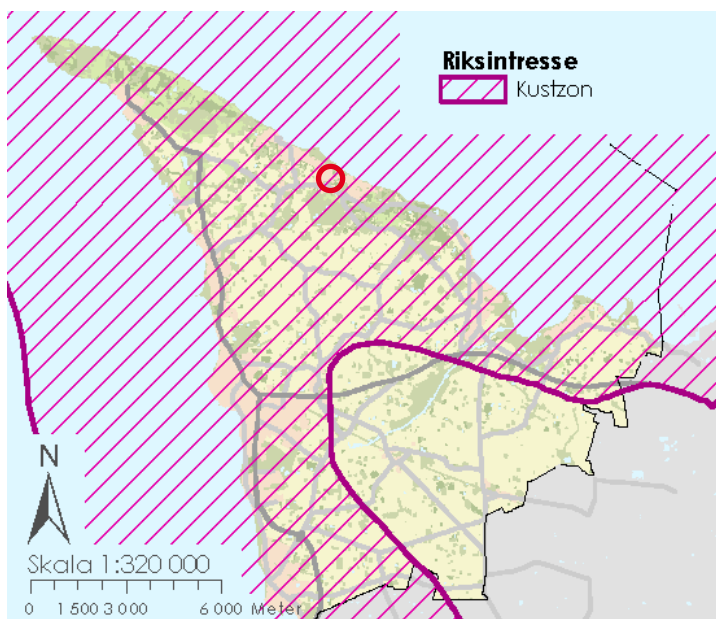


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse för kustzon.

## NATURA 2000

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

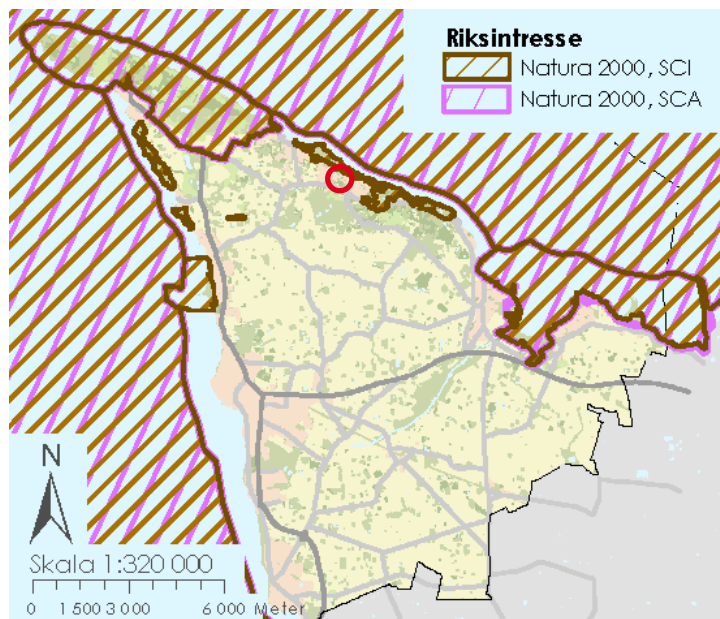


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse Natura 2000.

## SKYDD AV OMRÅDEN OCH NATUR

### NATURRESERVAT

I nära anslutning till planområdet finns naturreservat enligt 7 kap 4–8§ Miljöbalken 1998:808 (MB). Dessa är Skärets naturreservat (23 hektar) söder om planområdet och Nabbens naturreservat (52 hektar) norr om planområdet, som båda är en rest av Kulla Fälad och tidigare betesmarker. Nabbens naturreservat är också ett Natura 2000-område.



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

## REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

### **KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

### **SKÅNELINJEN - PER ALBIN-LINJEN**

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

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

## ► BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

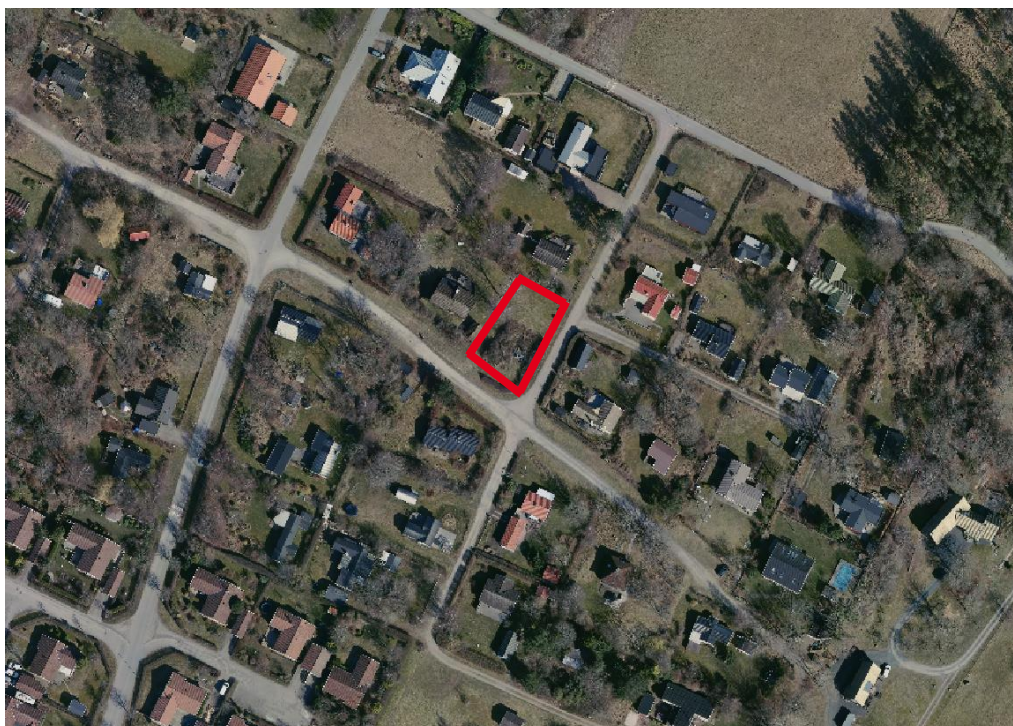
### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

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



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



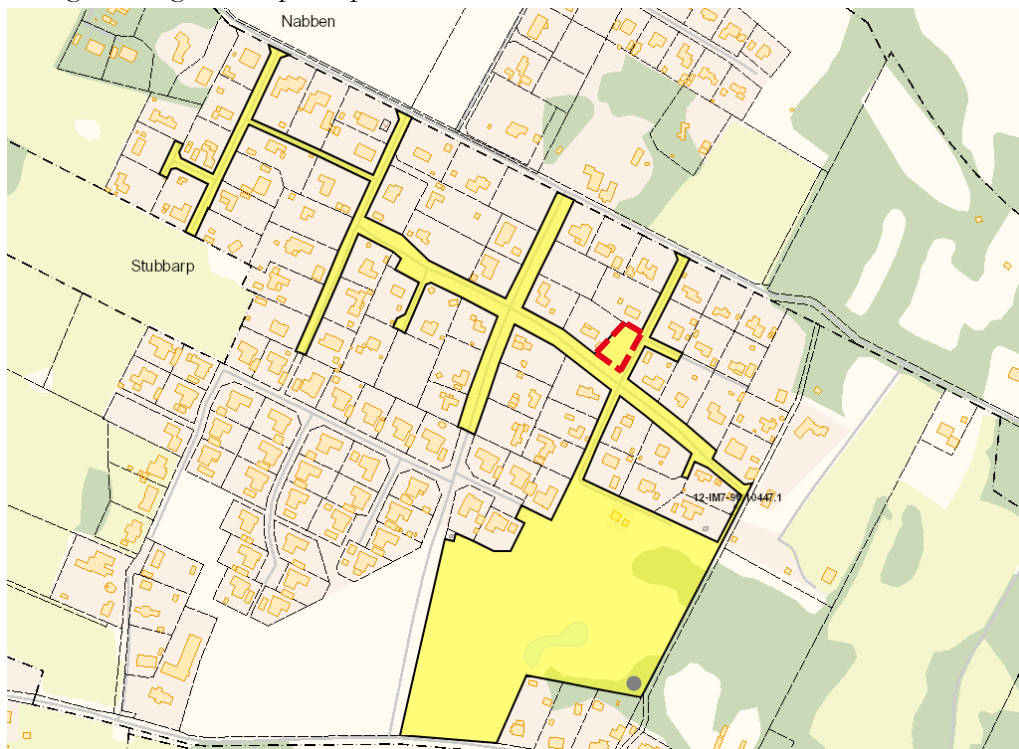


*Bild: Aktuellt planområde i tätorten*

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheten Stubbarp 22:1.

Fastigheten ägs av en privatperson.



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

## SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

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

Planförslaget innefattar:

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

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

## KVARTERSMARK

### BOSTADSBEBYGGELSE

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

### KOMPLEMENTBYGGNADER

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

### PARKERING

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

### RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

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

### HÅLLBART BYGGANDE

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

## FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Ny byggnad inom planområdet kan koppla in sig till kommunalt vatten och avlopp. Tillgängligheten till de vatten- och avloppsledningar som går genom

planområdet säkras med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

### **DAGVATTENHANTERING**

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för Höganäs kommuns dagvattenhantering, vilket innebär att dagvattnet hanteras lokalt på planområdet. Området för planförslaget har naturlig lutning norrut. Därmed kommer majoriteten av dagvattnet infiltreras på plats för att sedan hamna på lågpunkter i planområdets omgivning.

### **VÄRME**

Fjärrvärme finns ej inom eller intill planområdet.

### **AVFALL**

Avfallshantering ska ske inom fastigheten.

### **ÅTERVINNINGSSTATION**

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

### **ÖVRIGA LEDNINGAR**

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

## ► MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### MOTIV TILL REGLERING

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

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

#### **B (Bostäder)**

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

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### **HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK**

##### **$h_1$**

Nockhöjden sätts till högst 6,5 meter för huvudbyggnad, för att den nya bebyggelsen ska vara i harmoni med befintlig bebyggelse. Det är nödvändigt för att bibehålla områdets karaktär, värna kulturmiljön och för att uppnå detaljplanens syfte.

##### **$h_2$**

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

#### **UTNYTTJANDEGRAD**

##### **$e_1$**

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

#### **TAKVINKEL**

##### **$\alpha$ 30**

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

## UTFORMNING

### f<sub>1</sub>

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

### f<sub>2</sub>

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

## FASTIGHETSSTORLEK

### d<sub>1</sub>

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

## BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

### Prickmark

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

## PLACERING

### Placeringsbestämmelse, p<sub>1</sub>

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

### Placeringsbestämmelse, p<sub>2</sub>

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

## MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

### u<sub>1</sub>

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

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

## ▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### GENOMFÖRANDETID

#### GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag planen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDSPLAN

Målsättningen är att detaljplanen ska antas andra kvartalet 2024.

#### ANSVARSFÖRDELNING

##### ANLÄGGNING

Allmänt VA-nät  
El och fiber  
Tele  
Kvartersmark

##### GENOMFÖRANDE ELLER DRIFT

Höganäs kommun  
Höganäs Energi  
Skanova  
Berörda markägare

Vatten och avlopp ingår i Höganäs kommuns verksamhetsområde.

Dagvatten hanteras lokalt på den egna tomten (LOD – lokalt omhändertagande av dagvatten).

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

Exploatören skall kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

Markägaren bekostar alla anläggningsarbeten nödvändiga för genomförande av detaljplanen.

### FASTIGHETSÄGARE

#### FASTIGHETSÄGARE

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

**FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING**

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

Det behöver ske en omprövning av gemensamhetsanläggningen för att detaljplanen ska kunna genomföras.

**RÄTTIGHETER**

Området berörs inte av några servitut.

Det finns ledningsrätter som berörs av planen. Höganäs Energi och Skanova är ledningshavare.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) ingår i planen för att trygga de befintliga underjordiska ledningar som finns inom planområdet. Utöver det måste ledningshavaren (Höganäs kommuns VA-avdelning) söka ledningsrätt.

**EKONOMISKA FRÅGOR  
PLANEKONOMISK BEDÖMNING**

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

**PLANAFTAL OCH PLANAVGIFT**

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

**FASTIGHETSBIKDNINGSKOSTNADER**

Ansökan om fastighetsförrättning skickas in och bekostas av exploitören.

**DRIFT VATTEN OCH AVLOPP**

Vatten och avlopp drivs av kommunen.



## **KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**

### **MILJÖKONSEKVENSER**

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

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

### **UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN UNDERSÖKNING**

Bestämmelserna i Plan- och Bygglagen 2010:900 (PBL) om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

Detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

### **SOCIALA KONSEKVENSER**

#### **BOSTADSPOLITISKA MÅL**

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

#### **BLANDNING OCH FLEXIBILITET**

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

#### **FRITID OCH FOLKHÄLSA**

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

#### **SERVICE**

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

## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT UTMHUS

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxid och kväveoxider (NO<sub>2</sub>), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxid 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 gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

### VATTEN

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

### BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

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

## NATIONELLA MILJÖMÅL

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

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

## KLIMATFÖRÄNDRINGAR

### ÖKADE HAVSNIVÅER

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

## KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

### TRAFIK

Planförslaget bedöms inte påverka trafikmängden eller vägnätet märkbart.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

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

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### KONSEKVENSER FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Kommunen får en inkomst i samband med detaljplanarbetet. I övrigt medför planförslaget inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Höganäs kommuns VA-avdelning får en utgift i samband med lantmäteriförrättningen om ledningsrätt för området markerat som ”markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar”.

### KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGAREN FÖR STUBBARP 22:1

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

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Tänkt fastighetsreglering för del av Stubbarp 22:1 syns nedan.



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

### **KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN STUBBARP 22:1**

En mindre del av fastigheten Stubbarp 22:1 ska fastighetsregleras till en ny fastighet. Storleken på fastigheten Stubbarp 22:1 kommer därmed att minska med drygt 700 kvadratmeter. I övrigt påverkas inte fastigheten.

### **KONSEKVENSER FÖR DEN TÄNKTA NYA FASTIGHETEN**

Fastigheten får en byggrätt och byggrätten kan medföra ett ökat fastighetsvärde.