

Dnr KS/2018/932

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
DETALJPLAN FÖR DEL AV
BÖLSÅKRA 5:11, I SVANSHALL
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



2022-02-15

BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen uppdrog den 15 januari 2019 KS § 9 åt planavdelningen att i enlighet med översiktsplanen att genomföra detaljplaneläggning för Bölsåkra 5:11 m.fl.

Uppdraget omfattar planläggning av 5 nya en- och tvåbostadshus.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens intentioner är att pröva lämpligheten för uppförandet av 5 nya en- och tvåbostadshus samtidigt som man bevarar naturvärden.

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för Bölsåkra 5:11 m.fl. handläggs enligt standardförfarande dvs. plansamråd och formell granskning. Program behövs inte eftersom att planuppdraget har stöd i gällande översiktsplan. Planen antas av kommunfullmäktige.

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 5 juni till den 26 juni 2019. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens lokaltidning ”Hallå”, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 12 juni 2019 i Stationshuset på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Sammanlagt deltog 12 personer och 1 tjänsteman (Liridon Tetaj, planarkitekt, ansvarig handläggare) från kommunen.

Vid mötet redogjordes planprocessen och planförslaget presenterades. Frågor och synpunkter under samrådsmötet handlade bland annat om:

- Placering av stall och antal hästar
- Infart till området
- Byggtrafik
- Placering av sopkärl

Kommentar:

En del frågor uppkom kring byggrätten som innehar bestämmelsen ”Bostäder med begränsad hästhållning”. Eftersom vi i detaljplanen inte kan reglera hur många hästar som får vistas där kommer detta förtydligas till granskningen. Tanken är givetvis att hästhållningen i området inte ska orsaka olägenheter för boende i området.

Det framkom önskemål om att placera infarten till det nya bostadsområdet i nordöstra hörnet som ansluts direkt från Norra kustvägen. Dels är kommunen inte väghållare sedan är det svårt att anordna infart i det hörnet för större bilar som brandbilar- och sopbilar.

Placeras infarten trots allt mot Bölsåkra backe reagerade en del på olägenheter som kommer att uppstå i form av byggtrafik i anslutning till deras bostäder. Givetvis kommer området att alstra byggtrafik.

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 22 skrivelser inkommit. 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 ur de inkomna synpunkterna.

Synpunkter från enskilda fastighetsägare

ENSKILD 1 (2019-06-26) Det nämns att som alternativ kan mindre mängd dagvatten ledas ut i täckdiket som mynnar ut i ett öppet dike på fastigheten Bölsåkra 5:65. Det nämnda täckdiket syfte är avleda överskottsvatten från Splendor plants vattenmagasin. Från Splendor Plants vattenmagasin går en äldre rörledning med en diameter ca 400 mm till en punkt i södra hörnan på fastigheten med adress Norra Kustvägen 4496 där ledningen övergår i en öppen grop. Därefter är rörledningen minskad till 200 mm i diameter vilken mynnar ut i ett öppet dike på fastigheten Bölsåkra 5:65. Det öppna diket korsar nämnda fastighet och slutar i en murad/gjuten brunn på fastigheten med adress Norra Kustvägen 439. Därefter är det nerlagt ett 350 mm rör som ansluter till kommunens ledningsnät för dagvatten.

Vid ihållande eller kortvarigt regn mäktar dikningsföretaget inte med att forsla bort vattnet utan översvämning uppstår dels vid gropan mellan 400 och 200 mm rörledning, i det öppna diket samt att gårdsplanen på fastigheten med adress Norra Kustvägen 339 svämmas över. Att leda dagvatten om än i mindre mängd till detta dikningsföretag skulle bara förvärra nuvarande olägenhet. Annan lösning måste tas fram som säkerställer att dagvattnet kan ledas från detaljplansområdet på ett sätt som inte medför olägenheter för angränsande fastigheter.

Vad gäller riktlinjer för bebyggelsens utformning och struktur finns i planen enbart beskrivet utnyttjandegrad, byggrätt i m2 och högsta nockhöjd. Jämfört med andra nyligen antagna detaljplaner i Höganäs kommun är givna riktlinjer knapphändiga och ger stort utrymme för utformning av bostäderna vid bygglovsansökan. Jag saknar riktlinjer för typ av bebyggelse för både huvudbyggnader och komplementbyggnader i form av,

- Taklutning
- Högsta byggnadshöjd
- Antal våningar
- En eller flerfamiljsbostäder
- Utseende
- Byggnadsteknik
- Fasadutformning

Med tanke på vad som omnämns i ÖP 2002, att Svanshall utgör lokalt bevarandebestånd, anser jag att en detaljplan skall ha klara riktlinjer för hur väl ny bebyggelse skall smälta in i nuvarande bebyggelse, om detta finns inget beskrivet i förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Dagvatten från planområdet kommer omhändertagas lokalt inom planområdet utan att släppas till ovan nämnt dike. Detaljplanen kompletteras med bestämmelser om en- och tvåbostadshus, högst två våningar, högsta totalhöjd 12 meter. Bebyggelsen i Svanshall rymmer idag en stor variation i fasadmaterial såsom till exempel puts, tegel och trä.

Befintlig takutformning i samhället är även den varierad med till exempel platt, mansard, pulpet och valmat tak.

ENSKILD 2 (2019-06-26) För att så mycket som möjligt bevara det öppna landskapet med åkerholmar och åkermark bör eventuella nya fastigheter placeras i en rad intill och sydväst om befintliga fastigheter som ligger längs Norra Kustvägen.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse har lokaliserats med hänsyn till förutsättningarna på platsen för att bidra till en naturlig övergång mellan Svanshall och omgivande landsbygd.

ENSKILD 3 (2019-06-25) Vi anser att det endast bör vara en gemensam väg upp till första huset som förgrenar sig till ner till "hästgård" för minsta påverkan på miljö och natur.

Kommentar:

Vägen har justerats enligt synpunkt ovan.

ENSKILD 4 (2019-06-25) Finns det något som kommer att styra/reglera antalet hästar på hästgården? Marken som inte blir bebyggd intill fastigheterna emot norrakustvägen, kommer där bli hästagar? Kommer byggnadernas placeringar att kunna ändras så att de kommer närmre inpå fastigheterna emot norrakustvägen?

Kommentar:

Omfattningen av hästhållning prövas genom anmälan och tillståndsprocess enligt miljöbalken och regleras inte vidare i detaljplanen. Byggnaders placering regleras enligt bestämmelserna på plankartan

ENSKILD 5 (2019-06-11) Den öppna naturen är en stor del av varför vi valde att bosätta oss här och vi är naturligtvis angelägna om att planerad nybyggnation inverkar så lite som möjligt på känslan av ljus och närhet till natur.

En stor del av känslan i bygden och området mot Hässlebo bygger på öppen natur. Tidigare ansökningar om att få bygga på liknande plats har avslagits helt med hänvisning till bevarandet av den öppna naturen.

Detta brev är delvis synpunkter och frågor till kommunen och delvis synpunkter och förslag till exploitören med syfte att området ska förbli så trivsamt som möjligt. När bebyggelsen väl är på plats finns ju ingen väg tillbaka.

Vi förutsätter att detta brev vidarebefordras till exploitören.

I underlaget beskrivs tillåten nockhöjd på den södra "hästgården" till 9,5 m. Beroende på placering på tomten så kommer en så pass hög nockhöjd att inverka markant på vyn åt sydväst, från 5:17 räknat. Den fastighet som ligger på höjden, mitt i området, kommer i realiteten att upplevas resa sig mer än de föreslagna 8,5 m. Vi motsätter oss därför nockhöjden på dessa och föreslår att de begränsas, i synnerhet på hästgården. Stallbyggnaden bör begränsas till att placeras 200 m från befintliga tomtgränser, det vill säga i den sydvästra delen av tomten.

Vi förutsätter att eventuella solpaneler på fastigheterna sitter på den södra sidan och inte på något sätt riskerar solreflexer mot befintlig bebyggelse.

Vi ser positivt på ett öppet område med hästhållning (BÖLSÅKRA 5:11), men värdesätter en viss distans mellan befintliga tomter och inhägnad. Se förslag om servitut nedan.

Då den nya bebyggelsen kommer att inverka på den känsla av öppen mark och skog som finns bakom 5:17 så önskar vi kunna plantera enstaka buskage och/eller träd utanför tomtgränsen om så skulle behövas för att bibehålla naturkänslan och för att dölja hus/byggnader. Vi föreslår därför ett servitut avseende disponeringsrätt 5 meter ut från befintlig tomtgräns.

Kommentar:

Föreslagen ny bebyggelse är belägen på så långt avstånd (cirka 150 meter) från befintlig bebyggelse på 5:17 att den kommer ha en mycket begränsad inverkan på vyer från 5:17. Eventuella solpaneler orienteras sannolikt åt söder vilket gör att de inte vetter mot 5:17. Med bakgrund av ovan och i övrigt utifrån förutsättningarna på platsen bedöms något servitut enligt ovan inte nödvändigt.

ENSKILD 6 (2019-06-26) följande synpunkter föreslås:

* Vi vill inte att den tunga byggtrafiken ska köra in på nybyggnadsområdet via Bölsåkra backe då det medför buller och andra olägenheter för oss boende med tomtgräns mot gatan.

* Vi vill absolut inte ha en sopstation vid tänkt vändplats då det kan dra till sig skadedjur och sprider odör. Enligt vår mening bör varje fastighet ansvara för sin sophantering.

* Tveksamt med en hästgård på området då det finns hästallergiker i angränsande fastigheter. Viktigt att detaljplanen visar var hästarna får beta och transporteras med anledning av ovanstående. Låt vägsträckningen gå väster om den mittersta fastigheten.

Kommentar:

Med hänsyn till det begränsade antalet nya fastigheter bedöms byggtrafik inte bli av en sådan omfattning att den inte kan tålas. Föreslagen plats för soptunnor är ytterligare indragen längre från befintlig bebyggelse. Alternativt kan sopkärl placeras individuellt vid respektive ny fastighet. Omfattningen av hästhållning prövas genom anmälan och tillståndsprocess enligt miljöbalken och regleras inte vidare i detaljplanen. Vald vägsträckning till hästgård är gjord utifrån geotekniska förutsättningar för teknisk infrastruktur, samt för att följa naturliga förhållanden i landskapet och smälta in.

ENSKILD 7 (2019-06-24) vägsträckningen Med anledning av planhandlingarnas innehåll har vi följande synpunkter på planförslaget.

Det framgår inte om någon inventering av bevarandevärd växtlighet har utförts. Inom planområdet finns ett antal ekar värda att bevara. Att föreslagen byggnation till stor del är placerad inom område med befintliga träd istället för på öppen övrig gräsbevuxen mark är anmärkningsvärt med hänsyn till klimatförändringar vi står inför. Placeringen av byggrätter inom planområdet bör omarbetas. Inmätning av värdefulla träd bör ske och planbestämmelser införas för bevarandet av dem.

Planbeskrivningen anger att plaområdet ska angränsa via Bölsåkra backe. Trots detta visar såväl plankarta som illustration en möjlighet och intention att ansluta området till befintlig markväg i områdets norra hörn. Varför är detta ej omnämnt och varför ingår ej markvägen i norr som ansluter till Norra Kustvägen i planområdet för bedömning i planprocessen? Vi motsätter oss infart från norr såväl temporär som en permanent väganlutning.

Planförslaget bör kompletteras med bestämmelse om att byggnadslov för bostäder kan beviljas först när infrastruktur inom planområdet är utbyggd från Bölsåkra backe.

Höjder på plankartan saknas som reglerar framtida marknivå.

Det framgår inte hur stora markerade byggrätter är inom området och därmed saknas information om hur många fastigheter som är möjliga att fastighetsbilda med nuvarande planbestämmelser.

Planförslaget medger hästhållning. Därmed bör planbestämmelsen naturbete förtydligas med att hästagar ej får finnas inom 200 meter från annan bostadsbebyggelse. Naturbete bör även förtydligas att ev inhägnad ska utföras med möjliga passager för människor med tanke på planförfattarens ambition att övrig öppen mark ska bevaras så att allmänhetens fortsatta tillträde kvarstår.

Planbestämmelse om byggnaders utformning och gestaltning saknas, ex höjd, taklutningar och materialval. Planförslaget talar om att tillföra bebyggelse som samverkar med naturen vilket tydligt bör definieras genom krav på gestaltning och utformning. Byggnadshö om högst 3,5 m bör gälla inom hela planområdet, samt en maximal taklutning om 50 grader. Huvudbyggnadens maximala bredd bör anges till 8 m.

Vi motsätter oss att högsta nockhöjd anges till 8,5 respektive 9,5 meter för såväl huvudbyggnad som komplementbyggnad. Föreslagen höjd innebär i praktiken att byggnader i två fulla plan med sadeltak medges. Detta är inte förenligt med kulturhistoriska värden i området och har ingen anknytning till lokal byggnadstradition, varken i Svanshall eller i kulturmiljön i stort inom Kullabygden.

Planbestämmelser bör kompletteras och ange att högt en huvudbyggnad och en sidobyggnad får uppföras per fastighet, samt att fastigheterna högst får inrymma en lägenhet.

Vi motsätter största angivna byggnadsarea. Den bör begränsas till 200 kvm för huvudbyggnader och 50 kvm för sidobyggnad med hänvisning till kulturmiljön.

Planbestämmelser placering anger byggnaders placering från fastighetsgräns, dessa avstånd bör utökas, för såväl huvudbyggnad som komplementbyggnad, för att stämma överens med planförslagets intentioner om en fri placering av bebyggelse inom relativt stora tomter och ett öppet byggnadssätt. Avstånd till gräns för huvudbyggnad om 6 m och komplementbyggnad om 4 m är skäligt.

Kommentar:

I samråd med kommunens ekolog har bedömningen gjorts att befintlig trädvegetation inte har sådana värden att särskilda skyddsbestämmelser för bevarande är nödvändigt. Den relativt sett glesa exploatering som föreslås ger goda förutsättningar för att bevara mycket trädvegetation. Anslutningen i områdets norra hörn är ett stråk som genomkorsar fastigheten i norr/sydlig riktning och möjliggör för gång och cyklar att ta sig igenom området. Något villkorande av bygglov med avseende på utbyggnad av infrastruktur inom planområdet bedöms inte nödvändigt för ett genomförande av planförslaget. Planområdet är utformat för anslutning via Bölsåkra backe. Någon reglering av höjder som reglerar framtida marknivå bedöms inte nödvändiga med hänsyn till den relativt glesa exploateringen och i övrigt utifrån förutsättningar på platsen. Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek reglerar så att inte fler än föreslagna fem fastigheter kan bildas. Det finns inte något regelverk som säger att det skall vara 200 meter mellan hästagar och bostadsbebyggelse. Någon sådan reglering på plankartan bedöms därför inte nödvändig.

Någon ytterligare reglering av passage genom inhägnad bedöms inte som nödvändig med hänsyn till reglerna i allemansrätten. Detaljplanen kompletteras med bestämmelser om en- och tvåbostadshus, högst två våningar, högsta totalhöjd 12 meter. Bebyggelsen i Svanshall rymmer idag en stor variation i fasadmateriell såsom till exempel puts, tegel och trä. Befintlig takutformning i samhället är även den varierad med till exempel platt, mansard, pulpet och valmat tak. Med hänsyn till förutsättningarna inom planområdet och inom Svanshall i övrigt bedöms någon ytterligare reglering enligt synpunkter ovan inte nödvändig för ett genomförande av planförslaget.

ENSKILD 8 (2019-06-25) Det vore önskvärt med en gångstig söder om fastigheten i hörnet Hässelbovägen - Norra Kustvägen. Det skulle öka tillgängligheten till området. Tillgängligheten via Bölsåkra backe är otillräcklig. Lokalgator som är 6 meter breda är för tilltaget det dem bör understiga 4m. Vägarna bör vara grusade för att områdets karaktär ska bevaras.

Idag är området tillgängligt från fastighetens nordöstra hörn mot Norra Kustvägen, det vore önskvärt om den finns kvar i framtiden.

Det är önskvärt att de skogiga och bergiga områdena är tillgängliga för allmänheten. Det är mycket positivt med anläggandet av våtmark inom området, både för naturupplevelse och för biotopisk mångfald.

Förr kunde man vandra utmed planområdets nordvästra gräns till Södåkra. Det vore fint om den vandringsstigen kunde öppnas.

Kommentar:

Vägarna inom området kommer utformas med en cirka 3,5 meter bred hårdgjord grusad yta och på sidan av den klippta körbara gräsremsor för möte. Ambitionen är att kunna erbjuda gångstråk enligt ovan för allmänheten.

Yttranden från myndigheter och förvaltningar.

Länsstyrelsen (2019-06-26)

Riksintresse Naturvård 3 kap. 6 § MB

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB (*N 43 Kullaberg*). Planområdet berörs även av länets ängs- och hagmarksinventering, och är lokaliserat i ett område med generellt sett höga naturvärden. Kommunen anger att planområdet berör mindre än två tusendelar av riksintresseområdets area och att det är beläget i dess ytterkant. Länsstyrelsen vill förtydliga att det inte är relevant huruvida ett planområde befinner sig i utkanten av ett riksintresseområde, eller att planområdet endast utgör en liten andel av riksintresseområdet, utan det är bedömningen av dess påverkan som ska bedömas. Bedömningen behöver ske med utgångspunkt i de värden som är kopplade till riksintresset och som finns på den aktuella platsen. Länsstyrelsen menar att kommande planhandlingar tydligare behöver beskriva vilka värden som omfattas av riksintresseanspråket som finns på platsen (se även avsnittet *Art- och biotopskydd* i yttrandet) och tydligare redogöra för hur föreslagen exploatering påverkar dessa värden. I sammanhanget efterlyser länsstyrelsen även ett resonemang avseende vilken påverkan den fragmentering av landskapet som planförslaget innebär kan medföra.

Riksintresse Rörligt friluftsliv 4 kap. 1 § och 2 § MB samt riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 § och 2 § MB och högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 § och 4 § MB. Sådana områden är med hänsyn till

de natur och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse. Inom dessa områden behöver därför bedömningar och avvägningar ske i ett större sammanhang. I planhandlingarna anger kommunen att Svanshall är en befintlig tätort och hänvisar till undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket MB avseende att riksintressena inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret. I utställningshandlingen av kommunens nya översiktsplan, vilken länsstyrelsen hade för granskning under 2018 (Dnr 401-29942-2018), är aktuellt utbyggnadsområde inte utpekade. Avseende ovan nämnda undantagsbestämmelse anger kommunen i utställningshandlingen att med tätort syftas här sådan som uppfyller kraven på grundläggande samhällsfunktioner, det vill säga att det inte rör sig enbart om boende.

Länsstyrelsen kan utifrån den beskrivningen inte se hur kommunen har kommit fram till att Svanshall uppfyller kraven för tätortsutveckling enligt 4 kap. 1 § andra stycket MB. Länsstyrelsen menar därför att handlingarna behöver visa vad genomförandet av planförslaget innebär för berörda riksintressen enligt 4 kap. MB. I en sådan redovisning behöver bedömningar även göras i ett större sammanhang och utgå från de värden som finns i området i sin helhet, samt beakta kumulativa effekter. Länsstyrelsen kan vidare konstatera att hela planområdet planläggs som kvartersmark i aktuellt förslag. Länsstyrelsen har utifrån detta svårt att se hur allmänhetens tillträde till området kan säkerställas, vilket i sig är en viktig utgångspunkt för att tillgodose riksintresset för rörligt friluftsliv. Kommande planhandlingar behöver tydligare redogöra för detta.

Riksintresse Natura 2000 4 kap. 8 § MB

Nordväst om aktuellt planområde finns Natura 2000-området *Skäldervikens östra klippkust*, som

pekats ut enligt art- och habitatdirektivet. Länsstyrelsen finner att planhandlingarna saknar en

bedömning av vilken påverkan föreslagen exploatering kan få för Natura 2000-området, vilket kommunen behöver redogöra för i ett fortsatt planarbete. Verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000- område kräver tillstånd. Detta gäller såväl åtgärder eller verksamheter som bedrivs inom som *utanför* området. Det är åtgärdens eller verksamhetens påverkan på området som är avgörande för om tillstånd krävs eller inte. För att bedöma om det finns risk för påverkan behöver kommunen utgå från områdets bevarandeplan.

Länsstyrelsens rådgivning

Art- och biotopskydd

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att skyddade arter enligt artskyddsförordningen skulle förekomma inom det föreslagna planområdet. Områdets närhet och eventuella kopplingar till Natura 2000-området Skäldervikens östra klippkust och Bölsåkra-Tranekärr naturreservat, samt att det ingår i kommunens Naturvårdsplan och länets Ängs- och hagmarksinventering, och dessutom innehar flera biotopskyddade områden, indikerar dock att det kan finnas hotade/skyddade arter inom eller i områdets närhet. Länsstyrelsen rekommenderar därför att en översiktlig artinventering, för både flora och fauna, genomförs inom föreslaget planområdet och dess närområde för att säkerställa att hotade arter inte påverkas. Om en sådan inventering visar på förekomst av skyddade arter råder länsstyrelsen kommunen att i en miljökonsekvensbeskrivning utreda påverkan, effekter och konsekvenser av en utbyggnad enligt föreslagen detaljplan. Detta behöver också relateras till planförslagens påverkan på aktuella riksintressen.

Av planhandlingarna framgår att det finns biotopskyddsområden i form av stenmurar och småvatten inom föreslaget planområde. Länsstyrelsen har av flygfoto noterat att det

eventuellt även kan finnas en åkerholme, som kan omfattas av biotopskyddsbestämmelserna, inom planområdets västra del. Länsstyrelsen anser det vara angeläget att planhandlingarna redogör för samtliga biotopskyddsområden i området samt hur de påverkas av planförslaget.

Som regel anser länsstyrelsen att biotopskyddsområden ska planläggas som allmän plats NATUR för att få ett fullgott skydd i detaljplan. Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens, kan kompensationsåtgärder som innebär att olika biotoper nyskapas i viss mån utgöra ersättning för den biotop som skadas av åtgärden. Eventuella dispensansökningar bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

Arkeologi

Detaljplanområdet berör inte några kända fornlämningar. I närheten av det tänkta planområdet finns dock ett stort antal förhistoriska boplatser, företrädesvis med datering till stenåldern. Även lösfynd från stenålder har påträffats i närområdet. Boplatserna och lösfynden kan ses som en indikation på att det kan finnas ytterligare fornlämningar i området. Även lämningar från historisk tid, exempelvis fossil åker, kan förekomma i området.

Enligt länsstyrelsens bedömning är sannolikheten stor för att det ska finnas ytterligare fornlämningar, idag ej kända, inom området. Därför ska en arkeologisk utredning i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 11 § kulturmiljölagen genomföras innan en exploatering av området kan bli aktuell. Utredningen bör initieras i ett så tidigt skede som möjligt i planeringsprocessen. En arkeologisk utredning är ett besluts- och planeringsunderlag för både länsstyrelsen och Höganäs kommun och ska klargöra fornlämningssituationen för det aktuella området. Genom en tidig utredning skapas bättre förutsättningar att bevara fornlämningarna och därmed undvika borttagande av fornlämningar genom arkeologiska undersökningar. För initiering av utredningen ska länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att planförslagets påverkan på berörda riksintressen inte är tillräckligt utredd. Länsstyrelsen kan i det här skedet därför inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av vilka värden som omfattas av riksintresseanspråket för naturvård som finns på platsen samt redogörelse för hur föreslagen exploatering påverkar dessa värden. Planbeskrivningen har även kompletterats med ett resonemang avseende risk för eventuell fragmentering av landskapet.

Det rörliga friluftslivet har ökat avsevärt inom området och har möjliggjorts med att ta bort/öppna upp staket (taggråd, fårstängsel) rensa upp ogenomtränglig natur. Inom området med de genomförda åtgärderna kan man röra sig i såväl öst-västlig riktning som nord-sydlig utan att gå på/genom odling av vall. Man kan även genom ett samarbete mellan markägare vandra från Svanshall till Södåkra genom området. Planen är from nästa år att det ska gå att vandra mellan Natura 2000 området (Linnes ångar) och till Hässelbovägen genom området (nya arrendeavtal med markägare i anslutning till markområdet). Inom området finns idag en stor våtmark anlagd (se länsstyrelsebeslut diariennr. 521-34681-2018) På ett flertal platser är det idag utplacerat bänkar för de som

vill slå sig ner och bara njuta av naturen. Under hösten genomfördes ett mindre scoutläger i den södra skogskanten, vilket är en bra plats för just friluftsliv. Scouterna har även gjort en skiss på lägerplatsen för att kunna ha återkommande lägerverksamhet.

Angående definition av Svanshall som befintlig tätort – koppling till riksintresse kustzon respektive friluftsliv:

Avseende definition av Svanshall som tätort utställningshandlingen till översiktsplan 2035 står på sid 4:

”FÖRKLARING AV ORD OCH BEGREPP

Nedan förklaras några begrepp som förekommer i översiktsplanen och på markanvändningskartan.

Tätortsområden - Område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Utgörs av stads- eller tätortsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Förtätning i mindre omfattning kan förekomma, exempelvis på lucktomter. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Begreppet används även för mindre orter.”

Vår bedömning är att Svanshall överensstämmer med översiktsplanens definition av tätort ovan. Vidare rymmer Svanshall service i form av kollektivtrafik, arbetsplatser i form av yrkesfiske, restaurang, museum och fritidsanläggning i form av hamn och badplats.

Svanshall utgör även tätort enligt SCB:s officiella statistik.

De områden som på plankartan redovisas som Odling - begränsat naturbete kommer vara tillgängliga enligt allemansrätten. Att det detaljplaneläggs för Odling - begränsat naturbete saknar betydelse då allemansrätten fortsätter gälla som tidigare. Planbestämmelse om att tomtavgränsning skall följa gräns för B₁/B₂ införs på plankartan.

Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av vilken påverkan föreslagen exploatering kan få för Natura 2000-området, utifrån områdets bevarandeplan.

Plankartan kompletteras med bestämmelser om bevarande av småvatten och stenmurar. Planbeskrivningen har kompletterats avseende översiktlig artinventering kopplad till kommunens naturvårdsplan.

Inventering av art-biotopskydd genomfördes i samband med utbyggnad av våtmark (se diarienummer. 521-34681-2018).

Något biotopskydd för åkerholme bedöms inte finnas med bakgrund av bland annat areadefinition på åkerholme. I ett mindre område i planområdets västra del har legat en hög med diverse skräp såsom stängsel, tegel, plast med mera. Detta är nu bortstädat, kan eventuellt ha misstagits för åkerholme.

Arkeologisk utredning kommer genomföras innan exploatering.

Inom området finns det idag inga registrerade fornminnes platser. Större delen av området ca 5,5 ha är odlat och plöjt med jämna mellanrum och där har det inte framkommit att det finns några fynd. I samband med våtmarksutbyggnaden har massorna skiktats i olika fraktioner (jord, grus/sten, lera) och där har det inte funnits några fynd. Det har även genomförts dikning av område och även där inte funnit några fynd. De platser där bebyggelse är planera har till stor del berg/grus/sten direkt under jordytan. På samtliga platser är det gjort provgrop för att se möjligheter till VA utbyggnad. (Det har

också iordningställt väg/gångstråk till fastigheten i den NV delen och vid den åtgärden har det inte återfunnits några fynd.) (Vid utbyggnad av sidofastigheten med lagerbyggnader har det ej heller hittats några fynd.)

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN (2019-06-18)

Nå-gon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genom-gången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Under rubrikerna *Ansvarsfördelning* och *Fastighetsbildningsåtgärder* hänvisar man till x-område. Något x-område finns dock inte i plankartan.

I plankartan, vid rubriken för redovisning av allmän plats, framgår det att allmän platsmark ska ha enskilt huvudmannaskap. Det bör dock även framgå av de administrativa bestämmelserna att allmän plats har enskilt huvudmannaskap. Är det tänkt att allmän plats, dvs. lokalgatan, ska ha enskilt huvudmannaskap? Intilliggande plan från år 2007 har enskilt huvudmannaskap, och eftersom lokalgatan i denna plan ansluter till lokalgatan i planen från år 2007 är det mycket rimligt att huvudmannaskapet för allmän platsmark i denna plan är enskilt. Läser man i planbeskrivningen verkar det dock som att man blandat ihop enskilt och kommunalt huvudmannaskap. Är det tänkt att det ska vara enskilt huvudmannaskap i planen bör även nedanstående synpunkter beaktas.

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

I planhandlingarna framgår det, bl.a. under rubriken *Ansvarsfördelning* och *Fastighetsbildningsåtgärder* att tanken är att kommunen ska vara markägare till den mark som ligger utlagd för lokalgata. Detta är inte nödvändigt då det är enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsen i detaljplanen. Den mark som är utlagd för lokalgata i planen behöver alltså inte avstyckas till en egen fastighet. Likaså framgår det under rubriken *Inlösen, ersättning* att kommunen får en skyldighet att lösa in mark som är utlagd för allmän plats. Det är dock den som ska vara huvudman för den allmänna platsen som är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken, se 14 kap. 15 § PBL nedan.

15 § Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som har enskilt huvudmannaskap, är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Första stycket gäller inte om staten enligt 16 § eller kommunen enligt 17 § är skyldig att lösa in marken eller utrymmet. *Lag (2014:900)*.

Kommentar:

Text om x-område i planbeskrivningen ändras till a-område. Administrativa bestämmelser kompletteras avseende enskilt huvudmannaskap. Planbeskrivningen kompletteras med motiv för enskilt huvudmannaskap.

TRAFIKVERKET (2019-06-19)

Trafikverket är väghållare för väg 1451 nordost om planområdet.

Trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att bebyggelsen i den aktuella detaljplanen inte påverkas av buller från statliga vägar i sådan

omfattning att riktvärdena överskrids. Trafikverket förutsätter att planområdet planeras och utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls. Eventuella bullerskyddsåtgärder ska bekostas av kommunen eller exploatören.

Av planbeskrivningen framgår att kommunen gör bedömningen att den tillkommande trafiken från den nu aktuella detaljplanen inte föranleder behov av några åtgärder i det statliga vägnätet och/eller anslutningar till detta. Kommunen måste säkerställa att två personbilar kan mötas på Bölsåkra backe och i Bölsåkra backes anslutning till väg 1451, så att det inte riskerar att bli köbildning på väg 1451. Av planhandlingarna framgår inte bredd på vägen Bölsåkra backe, eller radier för Bölsåkra backes anslutning till väg 1451. För att Trafikverket ska kunna ta ställning till om åtgärder behöver vidtas i Bölsåkra backes anslutning till väg 1451 behöver bredden på vägen och anslutningen till väg 1451 förtydligas i planhandlingarna inför granskningsskedet. Om det visar sig finnas behov av åtgärder i det statliga vägnätet och/eller anslutningar till detta, ska dessa bekostas av kommunen.

Trafikverket förutsätter att erforderlig siktröjning görs i Bölsåkra backes anslutning till väg 1451. I anslutningen till väg 1451 ska det 5 meter in från väggkant säkerställas fri sikt om 85 meter i båda riktningarna utmed väg 1451. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter. Kommunen måste säkerställa att kravet på fri sikt enligt gällande VGU (Vägars och gators utformning) uppfylls och att siktröjning genomförs i erforderlig omfattning.

I plankartan saknas reglering för högsta totalhöjd. Trafikverket anser att det ska införas reglering för högsta totalhöjd i plankartan, för att säkerställa att byggnader och andra föremål inte kommer i konflikt med luftfarten eller järnvägens radio- och telekommunikationssystem.

Kommentar:

Bölsåkra backe är cirka 5.5 meter. Radierna vid anslutning till väg 1451 redovisas i planhandlingarna och bedöms vara tillräcklig. Två bilar kan mötas på Bölsåkra backe, någon risk för köbildning på väg 1451 föreligger inte. Erforderlig siktröjning sker i Bölsåkra backes anslutning till väg 1451 så att det 5 meter in från väggkant säkerställs fri sikt om 85 meter i båda riktningar utmed väg 1451. Bestämmelse om högsta totalhöjd om 12 meter införs på plankartan.

LINDA ADLER (Lantmäteringenjör)

Tydliggöra planbestämmelserna.

Kommentar:

Bestämmelser e1, e2 och p1 delas upp. B döps om till B2. L1 döps om till L. GATA 1 döps om till GATA.

RICHARD ÅKESSON (Ekolog)

Allemansrätten inom de grönytor som inte är tomter behöver säkras långsiktigt i planen.

Kommentar:

Att marken planläggs för L odling, begränsat naturbete, bedöms inte påverka reglerna om allemansrätt utan dessa gäller oförändrat som tidigare. Planbestämmelse införs som reglerar att tomtavgränsning skall följa gränser för B1 och B2.

GUNILLA SANDBERT (Stadsarkitekt)

Byggnation enligt planen kommer innebära gles byggnation att hänföra till traditionell gårdsbyggnation på landsbygden. Byggnaderna bör anpassas volymmässigt till den typen av byggnation, de bör till exempel hållas nere i bredd. I övrigt ingen erinran.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse regleras efter de bestämmelser som redovisas på plankartan. Bestämmelser är utformade med bakgrund av den relativt glesa exploatering som föreslås samt i övrigt efter befintlig varierad bebyggelse i Svanshall.

Yttranden utan erinringar.

Weum GAS AB (2019-06-05)

Socialförvaltningen (2019-06-20)

Räddningstjänsten (2019-06-25)

Sjöfartsverket (2019-06-03)

Region Skåne (2019-06-19)

Miljöavdelningen (2019-07-01)

VA-avdelningen (2019-06-12)

SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 22 skrivelser inkommit. Skrivelser från ”Enskild”: 1, 3, innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från ”Enskild” 1 och 3 har föranlett en omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Detaljplanen kompletteras med bestämmelser om en- och tvåbostadshus, högst två våningar, högsta totalhöjd 12 meter.
- Vägens dragning inom planområdet har ändrats.

FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

- Enskild 5
- Enskild 7

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- Bildandet av servitut med avseende disponeringsrätt för befintliga fastigheter
- Minskade nockhöjder
- Villkora bygglovets med att anlägga infrastrukturen först



INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSKNING

Under granskningstiden har 15 skrivelser inkommit. 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 granskningsyttrandena varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna.

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN (2020-02-18)

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintressen

Riksintresse Naturvård 3 kap. 6 § MB

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB *N43 Kullaberg*.

Planområdet berörs även av länets ängs- och hagmarksinventering, och är lokaliserat i ett område med generellt sett höga naturvärden.

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att kommande planhandlingar tydligare behövde beskriva vilka värden som omfattas av riksintresseanspråket som finns på platsen och tydligare redogöra för hur föreslagen exploatering påverkar dessa värden. Sammantaget menar Länsstyrelsen att det utifrån planhandlingarna inte går att utläsa hur riksintresse naturvård kommer att tillgodoses vid ett genomförande av planen.

Riksintresse Rörligt friluftsliv 4 kap. 1+2 § MB samt riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 § och 2 § MB - *Kullaberg och Hallandsåsen med angränsande kustområden* och högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 § och 4 § MB - *sträckningen kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp*. Sådana områden är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse. Inom dessa områden behöver därför bedömningar och avvägningar ske i ett större sammanhang.

Länsstyrelsen konstaterade vidare i sitt samrådsyttrande att hela planområdet planläggs som kvartersmark. Länsstyrelsen har utifrån detta svårt att se hur allmänhetens tillträde till området kan säkerställas, vilket är en viktig utgångspunkt för att tillgodose riksintresset för rörligt friluftsliv.

Länsstyrelsen menar att för att tillämpa undantagsregeln enligt 4 kap. 1 § andra stycket MB är det inte tillräckligt att hänvisa till att orten utgör tätort enligt SCB:s definition för tätort. Andra aspekter som också behöver beaktas är till exempel om tätorten uppfyller kraven på grundläggande samhällsfunktioner. Länsstyrelsen menar att den service som

kommunen i planhandlingarna redogör för finns i Svanshall inte kan anses vara sådana grundläggande funktioner. Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att Svanshall inte utgör en sådan tätort som avses i 4 kap. MB varför undantagsregeln inte är tillämplig.

Information om arkeologi

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att sannolikheten är stor för att det kan finnas fornlämningar, idag ej kända, inom planområdet och att en arkeologisk utredning i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 11 § kulturmiljölagen ska genomföras innan en exploatering av området kan bli aktuell. Den informationen framgår dock inte i nu aktuella planhandlingar.

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *riksintressen för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB, högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 och 4 §§ MB samt naturvård enligt 3 kap. 6 § MB* samt att ett genomförande av planförslaget kan innebära risk för påtaglig skada, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar:

Planhandlingarna i har i stort reviderats för att gå Länsstyrelsen till mötes. Planområdet har minskat med hänsyn till de naturvärden som finns på plats men även för att minska intrånget i de olika riksintressena som området omfattas av. Planbeskrivningen har därför kompletterats med tydligare resonemang kring riksintressena samt hur detta påverkas av exploateringen.

Kommunen är tydligare i resonemanget att Svanshall inte utgör en tätort i den bemärkelsen för att tillämpa undantagsbestämmelserna enligt Miljöbalken.

Efter första granskningen har en naturvärdesinventering har tagits fram samt en arkeologisk utredning. Utbredningen av planområdet har anpassats till detta också.

REGION SKÅNE (20XX-02-22) Ingen erinran.

TRAFIKVERKET (2020-02-07)

Trafikverket förutsätter likt i samrådsskedet att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Trafikverket har i samrådsskedet efterfrågat redovisning av både bredden på Bölsåkra backe och radien på dess anslutning till det statliga vägnätet. Kommunen har redovisat att bredden på Bölsåkra backe är ca 5,5 meter. Trafikverket förordar att internvägen breddas till minst 6 meter för att säkerställa att två fordon kan mötas och att vägen säkras för den byggtrafik som kommer alstras till följd av tillkommande byggrätter. Anslutningen mot väg 1451 bör även i samma skede breddas för att undvika konfliktpunkter mot väg 1451 med köer som följd. Om förändringar av anslutningen avses utföras ska detta ansökas om till Trafikverket enligt väglagen § 39. Ansökan görs här: <https://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansokan-om-anslutning-till-allman-vag/>

Nödvändiga åtgärder på det statliga vägnätet till följd av föreslagen exploatering ska bekostas av kommunen.

Kommentar

Kommunen noterar Trafikverkets

LANTMÄTERIET (2020-02-06)

Det går inte att tyda vilken administrativ bestämmelse a1 eller g1 som är angiven på tänkt utfartsväg på Bölsåkra 5:12. Markreservat för allmännyttiga ändamål kan förtydligas med prickmark eftersom det normalt sett innebär en begränsning vad avser bebyggande av marken.

För utfart för tillänkta fastigheter har två typer av administrativa bestämmelser lagts ut i plankartan. Den ena bestämmelser avser rättighetsområde, a1, vilket är en tvingande bestämmelse vid planens genomförande. Den andra bestämmelsen är ett markreservat för gemensamhetsanläggning, g1. Det borde vara möjligt att använda bestämmelserna enligt förslaget i plankartan.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna framgår dock inte av planbeskrivningen. Där anges endast att gemensamhetsanläggningen kan eller ska bildas. Det bör även framgå att avstyckade fastigheter ska anslutas till Jonstorp ga:5 som förvaltas av Jonstorps vägförening samt vilka kostnader det kan medföra.

Kommentar:

Kommunen noterar era synpunkter. Omfattande ändringar har gjorts i både planbeskrivning och plankarta.

INTERNT

TEKNIK OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN (2020-01-14) **har inget att erinra.**

STADSARKITEKT (2020-01-15) **har inget att erinra.**

MILJÖKONTORET (2020-01-20) **har inget att erinra.**

HÖGANÄS ENERGI (2020-01-20) **har inget att erinra.**

KOMMUNLEDNINGSKONTORET (2020-01-30) **har inget att erinra.**

STADSMILJÖAVDELNINGEN (2020-01-30) **har inget att erinra.**

SOCIALFÖRVALTNINGEN (2020-02-06) **har inget att erinra.**

SAKÄGARE

SAKÄGARE 1 (2020-02-03)

Vi anser att det endast bör vara en gemensam väg till första huset som förgrenar sig till planerad ”hästgård” för minsta påverkan på miljö och natur. Dock anser vi att planerad hästgård kommer ligga för nära bebyggelse.

Kommentar:

I nuvarande förslag finns det en gemensamväg som leder ner till området. Detta för att ta hänsyn till de naturvärden som finns på platsen.

SAKÄGARE 2 (2020-02-10)

Förslagen byggnation är till stor del placerad inom områden med befintliga träd istället för på öppen gräsbevuxen mark. Flygfoton visar tydligt området trädbevuxna karaktär.

Bestämmelsen ”odling, begränsat naturbete” bör även förtydligas att ev inhägnad ska begränsas och utföras med möjliga passager för människor.

Planbeskrivningen anger att planområdet ska angöras via Bölsåkra backe. Trots detta visar såväl plankarta som illustration en möjlighet och intention att ansluta området till befintlig markväg i området. Vi motsätter oss infart från norra delen.

Om det ska finnas en infart från det norra hörnet bör planförslaget kompletteras med bestämmelse om att bygglov för bostäder kan beviljas först när infrastrukturen inom planområdet är utbyggd från Bölsåkra backe.

Plankartan saknar bestämmelser som reglerar framtida marknivå. Saknas även bestämmelse som reglerar taklutning. Risken är att det blir hus med platta tak. Det vore lämpligt att ange varifrån nockhöjden ska mätas.

Det saknas bestämmelser som reglerar byggnadernas utformning och gestaltning. Vi motsätter oss att högsta nockhöjd anges till 8,5 respektive 9,5 meter för huvudbyggnader som komplementbyggnader. Höjden avviker från byggnadstraditionen i såväl Svanshall som i Kullabygden i övrigt.

Vi motsätter oss bestämmelsen ”B2” Bostäder, en- och tvåbostadshus. Det innebär att det kan bli 10 bostäder. Byggrätterna bör begränsas till 200 kvm för huvudbyggnader och 50 kvm för komplementbyggnader. Placeringen av husen bör regleras och ange 6 meter från fastighetsgräns för huvudbyggnader och 4 meter för

Att utforma en detaljplan som i det aktuella förslaget, vilken totalt avviker från andra detaljplaner i Svanshall och på Kullahalvön i övrigt, är ett tecken på att enbart vilja berika en enskild fastighetsägare. Hur många av kommunens politiker kommer att anmäla jäv i detta kommande nämndsärende, fullmäktige- och kommunstyrelsebeslut?

Kommentar:

Planområdet har minskat och bebyggelsen är nu koncentrerad i det sydöstra hörnet av fastighet Bölsåkra 5:11. Intentionerna är att säkra den vegetation som finns i området.

Bestämmelsen ”odling, begränsat naturbete” har tagit bort, då bestämmelsen inte bedöms fylla något syfte i och med konstneringen av byggrätterna men framförallt för att säkra allmänhetens tillträde till naturen.

Infarten kan enbart ske via Bölsåkra backe i nuvarande planförslag. En enskild gata har planerats som kommer förvaltas gemensamt av de 5 fastigheterna som kommer att tillskapas.

Att ta med plushöjder bedöms inte nödvändigt då bebyggelsen har flyttats till de mer flackare delarna av planområdet. Skulle maken vara allt för oregelbunden går det att räkna fram en medelmarknivå som man utgår ifrån vid beräkning av nockhöjden.

Vad gäller höjderna regleras dem till 8,5 inom fastigheterna där hästhållningen tillåts och 6,5 meter för komplementbyggnaderna. För övriga fastigheter har nackhöjderna sänkts till 6,5 för huvudbyggnader samt 5 meter för komplementbyggnader. Eftersom byggnaderna uppförs i ett perifert läge bedöms utformningen inte påverka befintliga bostadsområden i Svanshall.

Bestämmelserna har reviderats och det kommer inte att tillåtas 2 bostadshus i området. Även byggrätterna har minskats till 200 kvm för huvudbyggnaderna. Planen tillåter 50 kvm komplementbyggnader för de vanliga bostadsfastigheterna samt 150 för de två fastigheter där hästhållning tillåts. Placeringen av huvudbyggnader regleras till 4 meter från fastighetsgräns för huvudbyggnader samt 1 meter för komplementbyggnader vilket är vanligt förekommande.

SAKÄGARE 3 (2020-02-11)

Utifrån vad som anges i ÖP2035 omfattas Svanshall av ett lokaltbevarandeintresse med värdefull fiskelägesbebyggelse med kulturhistoriska värden.

Enligt detaljplanförslaget framförs,

- Huvudidén med planförslaget är att bidra till en utveckling av Svanshall genom en varsam komplettering med fem friliggande en- och tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader.
- Inom planområdet föreslås totalt fem nya en- och tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Föreslagna nya tomter/fastigheters minsta storlek regleras så att inte fler än de fem nya tomterna kan bildas. Föreslagen bygggrätt regleras med hänsyn till det lantliga läget och relativt stora tomter till 250 kvm för huvudbyggnad och 75 kvm för komplementbyggnader. Föreslagen tomt längst i söder är tänkt kunna användas för ett mindre antal hästar, komplementbyggnader regleras därför till högst 200 kvm där.

Med följande angivna riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning.

- Tillåten högsta nockhöjd på föreslagen bebyggelse regleras med hänsyn till det lantliga läget och relativt stora tomter till 8,5 meter. Föreslagen tomt längst i söder är tänkt kunna användas för ett mindre antal hästar. Med hänsyn till att kunna utforma en med gårdslik bebyggelse där regleras föreslagen nockhöjd till 9,5 meter. Med hänsyn till föreslagen bebyggelses omfattning och placering har någon särskild skuggstudie inte bedömts motiverad. Tillåten högsta totalhöjd regleras till 12

Bebyggelsen i närområdet består av 1 och 1 ½ plans hus med eller utan källare. Tak är uteslutande av typ sadeltak.

Yrkande

- Att planförslaget omarbetas så att riktlinje för nybyggnation av bostadshus och komplementbyggnader anpassas efter befintlig närbelägen bebyggelse, både utformning, storlek och utförande.

Kommentar:

Planområdet har minskat i omfattning och bebyggelsen koncentrerar nu sig i områdets sydöstra del. Anledningen till denna koncentrerings beror på de riksintressen som är kopplade till området. Reglering av bebyggelse utformning har uppdateras. Omfattningen av exploateringen har minskat samt att nockhöjderna har reglerats och blivit något lägre. De byggnader som får ha 8,5 meter i nockhöjd placeras i den södra delen vilket inte kommer påverka befintligbebyggelse i området.

SAKÄGARE 4 (2020-02-11)

Landskapsbilden i Höganäs kommun präglas av det öppna och platta jordbrukslandskapet. Landskapet består av mer eller mindre rektangulära åkrar där lavade ”stengäret” står för indelningen av marken. Området i Kullabergs förlängning i sydöstlig riktning längs kusten till Skälderviken skiljer sig markant från denna landskapsbild. I detta område är landskapet småbrutet med skogsdungar, mindre åkrar, åkerholmar och odlingsrösen. Fastigheterna Bölsåkra 5:11 och Bölsåkra 5:12 är ett bra exempel på denna landskapstyp. Vi anser att det är viktigt att i enlighet med 3 kap 4 § miljöbalken värna och bevara det småbrutna kulturlandskapet med dess omväxlande natur och skiftande flora och fauna.

Lagstiftningen i plan- och bygglagen och miljöbalken pekar ut kommunerna som ansvariga för att genomföra den viktiga avvägningen för den framtida markanvändningen. Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruksmark kan behöva exploateras ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen (SJV Rapport 2013:35). Vi tycker inte att detaljplanen som Höganäs kommun tagit fram för projektering av Bölsåkra 5:11 och del av Bölsåkra 5:12 med fem friliggande en- och tvåbostadshus har väsentliga samhällsintressen. I kommunens detaljplan står det att ett av huvudsyftena för detaljplanen är att utveckla Svanshall. Svanshall är med sina cirka 150 invånare (HD 2016) en levande by med en positiv inflyttningstrend. Det lilla samhället kommer inte att utvecklas särskilt mycket av ett tiotal invånare ytterligare strax utanför tätorten. I skrivande stund finns tre osålda tomter för nyproduktion i Bölsåkra backe 5:9. Dessutom finns flera outnyttjade byggrätter i Svanshall och Rekekroken enl. kommunens skrivelse ”Bostadsförsörjningsprogram 2013 - 2018 för Höganäs kommun”.

Ett rikt odlingslandskap är ett av riksdagens miljö kvalitetsmål. Det handlar om att vi ska ha möjlighet att producera såväl naturvärden, kulturvärden och livsmedel inom odlingslandskapet (SJV Rapport 2013:35). För att uppnå detta behöver vi ha jordbruksmark i produktion eller iallafall möjlig att åter ta i produktion. Vi menar att detaljplanen för Bölsåkra 5:11 och 5:12 innebär en irreversibel förändring av marken och landskapet, dvs. att marken inte kan återtas till odling. Att nuvarande markägare låter marken växa igen eller inte brukar marken är inget skäl till att marken i sig inte ska klassas som bruksvärd

Levande skogar är ett annat miljö kvalitetsmål som vi upplever att detaljplanen för Bölsåkra 5:11 inte går i linje med. I den intilliggande skogen finns i dagsläget ett starkt viltbestånd bestående bland annat av rådjur, hare, räv och dovhjort. Om marken

i omedelbar närhet till skogen skulle bebyggas skulle viltpopulationen störas med risk för att den flyttar någon annanstans. Viltet som lever, vistas och betar på Bölsåkra backe måste skyddas anser vi.

I detaljplanen framhävs att trots tomter skulle marken även fortsatt vara tillgänglig för allmänheten. Vi betvivlar detta då en hästgård med dess bete innebär att stängsel sätts upp och allmänheten stängs ute. Huruvida hästar kan bruka en naturbetesmark på ett bra sätt råder det också delade meningar om. Ofta blir betesmarker som betas av häst väldigt mycket mer upptrampade än av andra djurslag på grund av hästskor. Vi tycker inte att enskilda hästägares behov kan prioriteras högre än att skydda och upprätthålla den befintliga viltpopulationen som redan idag betar och bidrar till ett öppet landskap på marken i fråga.

Kommentar:

Planområdet har nu minskat väsentligt efter första granskningen. Detta för att ta höjd för de värden som omnämns i yttrandet. Genom att koncentrera bebyggelsen i det sydöstra hörnet bedöms påverkan på naturen att begränsas samtidigt som platsens öppenhet säkras.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAG INFÖR GRANSKNING 2

Planområdet har komprimerats sedan första granskningen och utformats efter med utredningarna som grund. Större hänsyn har tagits till platsen och omgivningen. Planhandlingarna innehåller tydligare resonemang och bedömningar avseende de olika riksintressena som omfattar planområdet. Genom förändringarna är planen tydligare gentemot de boende i närområdet samt att området fortsatt är öppen för besökare som vill njuta av naturen området erbjuder.