

KS/2019/904



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR SKÄRET, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Karta: Visar ungefärligt planområde i Skäret.

GRANSKNINGSHANDLING, 2023-04-13



**HÖGANÄS
KOMMUN**



BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

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

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

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

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

Förslaget inkluderar plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan.

DETALJPLANENS SYFTE

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

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

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

PLANSAMRÅD

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

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

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

- Varför ingår inte Sällynevägen i planförslaget?

- Varför upphävs delar av detaljplanen?
- Kommer kommunen ta över huvudmannskapet?
- Frågor angående bygg rätt, prickmark och minsta fastighetsstorlek

Kommentar: Då Sälldynevägen ligger inom naturreservat är förslaget att upphäva gällande detaljplan över Sälldynevägen. Planförslaget innebär ingen förändring för vägen då det befintliga ansvaret, och det framtida ansvaret, förblir detsamma. Här gäller naturreservatets regler och ansvarig myndighet är länsstyrelsen Skåne.

All mark som omfattas av gällande detaljplaner och som ligger inom naturreservat upphävs i planförslaget, eftersom det annars blir en dubbelreglering.

I Skäret finns två vägföreningar som har ansvaret för skötseln av gatumark, vilket inte avses förändras. Det är alltså enskilt huvudmannskap både i den befintliga detaljplanen och i planförslaget. Sammanlagt bekräftas tre vägsträckningar i detaljplaneförslaget som rådande förhållande, vilket innebär att en sträcka på cirka 250 meter park övergår till gata i detaljplanen.

Vad gäller frågor och funderingar angående planbestämmelser för enskilda fastigheter så ombads deltagarna att skicka in dessa via mail alternativt ringa till ansvarig handläggare och i vissa fall även boka möte för att få information om vad som gäller.



INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 66 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.

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

MYNDIGHETER

TRAFIKVERKET KS/2019/904-47 (2022-08-05) planområdet sträcker sig över den statliga vägen 1451 och Trafikverket anser att planområdet måste justeras så att ingen del av vägområdet ingår. Om det finns plantekniska hinder för detta ska väg 1451 betecknas som VÄG och inte GATA på plankartan. Trafikverket anser att ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter ska upprätthållas ut mot väg 1451. Genom att upprätthålla det byggnadsfria avståndet kan möjligheten till framtida utbyggnadsplaner av vägen säkerställas och trafiksäkerheten kan beaktas.

Trafikverket anser att en bullerberäkning ska göras för de fastigheter som ligger närmare väg 1451 än genomförda mätpunkter och för de fastigheter som möjliggör bostad närmare vägen än 21 meter till vägmitt, se bland annat Fjälastorp 8:4, 8:5 och 8:7 och Stubbarp 8:4. Detta då byggrätten möjliggör byggnation närmare vägen än befintlig bebyggelse. När det byggnadsfria avståndet upprätthålls kan detta även möjliggöra att bebyggelsen klarar gällande riktvärden för trafikbuller. Om fastigheterna klarar gällande riktvärden måste dock bekräftas genom (en beräkning i) en bullerutredning. Om gällande riktvärden överskrids ska lämpliga åtgärder redovisas i planbeskrivningen och säkerställas på plankartan.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kommer att förtydligas avseende trafikbuller och tänkbara bulleråtgärder beskrivs för de bullerutsatta fastigheterna. Eftersom inga nya byggrätter föreslås inom vägområdet, utan detaljplanen enbart bekräftar rådande förhållande och de befintliga byggnaderna anser kommunen att ytterligare bullerutredningar inte behövs. Plankartan anpassas efter 12-meters regel och väg 1451 (Norra Kustvägen) betecknas som VÄG i plankartan.*

LANTMÄTERIET KS/2019/904-69 (2022-08-29) saknar en planbestämmelse för strandskydd i plankartan samt önskar att plankartans layout förtydligas och blir lättläst och att plankartans utskriftsformat anges. Begränsning av markens utnyttjande, gällande den korsprickade marken ”marken får endas förses med komplementbyggnader”, kan regleras och uttryckas med en annan bestämmelse för att göra det mer lättläst. Sällynevägen norr om Skäret 24:1 med flera går inte ända ut till Skäretvägen vilket gör att vägen inte leder någonstans. Att huvudmannskapet är enskilt önskas förtydligas i plankartan och de särskilda skälen för enskilt huvudmannskap ska uppges.

***Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås. Planbeskrivningen förtydligas avseende strandskydd och plankartans layout förtydligas. Stycket om strandskydd förtydligas även i planbeskrivningen. Planbestämmelser som reglerar markens utnyttjande uppdateras så att de följer de nya allmänna råden från Boverket. Sällynevägen norr om Skäret 24:1 redigeras i planförslaget.*

Planbestämmelsen för huvudmannskapet omfattar en stor yta, plankartan och planbestämmelsen förtydligas och de särskilda skälen för enskilt huvudmannskap beskrivs tydligare i planbeskrivningen.

LÄNSSTYRELSEN KS/2019/904-84 (2022-08-31) Den samlade bedömningen är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *riksintresse för naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, högeexploaterad kust och rörligt friluftsliv, Natura 2000, risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd, buller och risk för hälsa avseende djurbäddning* varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL. Länsstyrelsens yttrande i sin helhet:

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för en ny detaljplan för stora delar av Skäret med avsikt att möjliggöra ökade byggrätter som följer dagens behov och därmed utveckla området i sin helhet. Detaljplanen syftar även till att säkra utblickar mot Skälderviken samt säkra att bebyggelsen fortsatt är i harmoni med kulturmiljön och landskapet. Huvudidén är att detaljplanen ska bekräfta gällande markanvändning samt möjliggöra ökade byggrätter där landskapet tillåter det, med avsikt att säkra Skärets karaktär och nära koppling till Skälderviken och kulturlandskapet. Planförslaget omfattar endast befintlig bebyggelse. Det tillkommer inga nya byggbara tomter men prickmarken på befintliga byggrätter har justerats vilket innebär att samtliga fastigheter blir planenliga. Byggrätterna i planförslaget medger mellan maximalt 90 – 125 kvm, med tillhörande komplementbyggnad 30 kvm.

Planområdet ligger cirka 13 kilometer från Höganäs centrum och omfattar stora delar av Skäret som är beläget längs kommunens nordöstra kust. Planområdet är omkring 100 hektar stort och innefattar 240 fastighetsytor varav bland annat knappt 200 bostadsfastigheter.

För området gäller *Översiktsplan 2035 med utblick mot 2050*, antagen 2019. Enligt översiktsplanen är området utpekade som befintligt tätortsområde. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att frågan om riksintresse för kustzon, naturvård och kulturmiljö kan komma att kvarstå vid kommande planläggning och prövningar. Även frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten, översvämning samt hälsa och säkerhet kan komma att kvarstå vid kommande planläggning och prövningar. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintressen

Planområdet ligger inom område av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB, riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 § och 2 § MB samt riksintresse för högeexploaterad kust enligt 4 kap. 1 § och 4 § MB.

Länsstyrelsen efterfrågar kompletteringar och förtydligande resonemang kring bedömningen av planens påverkan på riksintressena. Länsstyrelsen vill påminna om att markens lämplighet prövas på nytt vid framtagandet av en ny detaljplan, vilket innebär att befintlig bebyggelse prövas på samma sätt som tillkommande. Kommunen behöver på ett tydligare sätt redogöra för vad planförslaget innebär för förändringar och konsekvenser i förhållande till de värden som finns på platsen inom respektive riksintresse. Även

åtgärder utanför eller i utkanten av ett riksintresse kan påverka värdena inom riksintresset. Länsstyrelsen vill också uppmärksamma kommunen på att riksintressena i området i vissa fall innehar gemensamma eller överlappande värden. Bedömningen av planförslagets påverkan på de enskilda riksintressenas värden behöver därför även relateras till att värdena i de olika riksintressena förstärker varandra.

Nedan redogörs specifikt för de synpunkter Länsstyrelsen har kopplat till respektive riksintresse:

Riksintresse Naturvård 3 kap. 6 § MB

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård: N43 Kullaberg. Enligt riksintressets värdebeskrivning innehar området ett intressant och artrikt växt- och djurliv med specifikt värde som sydlig utpost för många marina arter. Förutsättningar för bevarande anges bland annat vara att det öppna landskapet bör hållas fritt från stora kraftledning, vägar, upplag etc. Bevarandet av marina miljöer i kustlandskap kräver att exploatering ovan och under kustlinjen och utsläpp av föroreningar inte sker och bevarandet av våtmarkernas värden kräver att områdets hydrologi skyddas mot dränering, vattenreglering, dämning och torvtäkt. Områdets värden kan påverkas negativt av bland annat bebyggelse.

Enligt planhandlingarna kan förtätning med utökad byggrätt påverka det gröna helhetsintrycket, varför riksintresset för naturvärden kan påverkas negativt. Länsstyrelsen efterfrågar en förtydligande redogörelse av denna bedömning samt hur planförslagets konsekvenser ska hanteras. Kommunen behöver relatera bedömningen till riksintressets värdebeskrivning och på ett tydligare sätt redogöra för vad planförslaget i sin fulla utbyggnad innebär och får för konsekvenser för riksintressets värden.

Riksintesse Friluftsliv 3 kap. 6 § MB

Planområdet omfattas av riksintesse för friluftsliv: FM03 Kullaberg med kusten Höganäs-Helsingborg och Pålsjö skog. Förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden är att naturvärdena vårdas och består. Naturresevat inom området förvaltas enligt skötselplan. Strandskyddet respekteras och tillsyn utövas vid behov. Stigar ner mot havet hålls framkomliga och Kullaleden/Skåneleden bevaras och underhålls. Bebyggelseexploatering ska ske med stor hänsyn till natur- och kulturmiljövärden. Åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt hindrande bebyggelse och anläggningar i strandområdet liksom negativ visuell inverkan av t ex master och vindkraft.

Enligt planhandlingarna påverkar inte utökade byggrätter inom kvartersmark tillgängligheten för friluftsliv. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande av denna bedömning. Kommunen behöver på ett tydligare sätt redogöra för platsens värden och användning utifrån riksintressets värdebeskrivning. Kommunen behöver redogöra för vad planförslaget i sin fulla utbyggnad innebär och får för konsekvenser för riksintressets värden.

Riksintesse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Detaljplanen berörs i sin helhet av riksintesse för kulturmiljövården Kullaberg [M1]. Som motiv för riksintresset nämns bland annat ”Kustmiljö och odlingslandskap framvuxet ur det forna Kulla fälad /../ ett variationsrikt landskap med sockencentrum, bymiljöer, fiskelägen, badorter och en av landets äldsta, mycket strategiskt belägen fyrplats. Ur främst fiskelägena har successivt samhällsbildningar vuxit fram från tiden sent 1800-tal till tidigt 1900-tal.” Fiskeläget Skäret nämns även som ett uttryck för riksintresset.

Av planhandlingarna framgår att ”Enstaka bostadsbebyggelse kan uppföras inom de lucktomter som finns utmed vägarna inne i byn. Det finns dock risk att riksintresset kan komma att påverkas negativt vid en möjlig ny exploatering.” Kommunen lyfter att detta föreslås utredas vidare och bör ske med stor beaktning av kulturmiljövärdena i området. Länsstyrelsen menar att det behöver säkerställas i detaljplanen att denna negativa påverkan inte kan leda till påtaglig skada.

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att merparten av den bebyggelse som har pekats ut i kommunens kulturmiljöwebb följs upp med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud, vilket bidrar till att säkerställa riksintressets värden. Länsstyrelsen delar däremot inte kommunens ställningstagande ”Inom planområdet föreslås ingen omfattande ny bebyggelse, därmed bedöms inte riksintresset för kulturmiljövård påverkas negativt.” En utökning och ombyggnation av befintliga hus kan leda till att karaktären på samhället förändras utan att det för den saken skulle handla om många nya eller omfattande byggrätter. I kommunens kulturmiljöwebb finns det områdesbeskrivningar som väl beskriver de olika områdenas karaktärsdrag. Länsstyrelsen menar att det hade varit önskvärt att ta stöd i dessa och sätta utformningsbestämmelser för att låta samhället utvecklas i samklang med den lokala byggnadstraditionen.

Påverkan på riksintresse för kulturmiljövärden saknas i planbeskrivningen under rubriken *Konsekvenser av detaljplanens genomförande* och behöver därför kompletteras.

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

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv. Länsstyrelsen kan av nu aktuella planhandlingar inte utläsa utifrån vilken grund kommunen avser att pröva riksintressena och efterlyser därför en komplettering. Det framgår inte tydligt om föreslagen utbyggnad bedöms omfattas av undantagsregeln 4 kap. 1 § MB, det vill säga om kommunen bedömer att föreslagen utbyggnad utgör utveckling av befintlig tätort. Enligt prop. 1985/86:3 omfattar denna utveckling förändringar av bebyggelse eller anläggningar som behövs med hänsyn till normal befolkningsutveckling, förändringar i bostadsstandarden, behovet av trafikleder, grönområden, service, sysselsättning etc. Om kommunen vill hänvisa till undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket MB, menar Länsstyrelsen att det tydligt måste framgå hur planförslaget förhåller sig till detta. Om undantagsregeln inte kan tillämpas behöver kommunen visa att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet. I en sådan redovisning behöver bedömning även göras i ett större sammanhang och utgå från de värden som finns i området i sin helhet, samt med beaktande av kumulativa effekter.

I planhandlingarna anges att det inom planområdet inte föreslås någon omfattande ny bebyggelse, utan endast kompletteringar av befintlig bebyggelse, varför riksintresse för kustzon och rörligt friluftsliv inte bedöms påverkas negativt. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande av denna bedömning utifrån att markens lämplighet prövas på nytt vid framtagandet av en ny detaljplan liksom att stora områden pekas ut för odling och djurhållning utan begränsningar av t.ex. byggrätter eller andra åtgärder som kan påverka riksintressenas värden.

Natura 2000 Habitatdirektivet (SCI) 7 kap. 27 § MB och 4 kap. MB

I planområdet ingår delar av Natura 2000-området *Skäldervikens östra klippkust*, utpekad enligt habitatdirektivet. Natura 2000-områden utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken. Tillstånd krävs för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i sådana områden.

Kommunen konstaterar att ingen föreslagen markanvändning föreslås i Natura 2000-området. Det saknas i övrigt en beskrivning av områdets värden, vilken hänsyn som tagits i planläggningen till värdena, eller en bedömning av vilken påverkan som kan uppstå. Det framgår inte heller varför Natura 2000-området inkluderats i detaljplaneområdet. Länsstyrelsen vill påminna om att även åtgärder som utförs utanför gränsen till ett Natura 2000-område, men som påverkar miljön inne i området, är förbjudna utan tillstånd om de riskerar att påverka miljön inne i området.

Vidare behöver planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av Natura 2000-områdets värden, hur planen anpassats efter värdena med motivering, och en bedömning av vilken påverkan som kan uppstå. Utifrån nuvarande underlag går det inte att avgöra om detaljplanen är förenlig med områdesskyddet, och om detaljplanen kan innebära påtaglig skada. Kommunen behöver ta ställning till och motivera om det finns ett behov av att planlägga mark inom Natura 2000-området eller i annat fall överväga att upphäva dessa delar av gällande planer.

Risk för översvämning

Planförslaget redovisar att all bebyggelse i Arild och Skäret är belägen på nivåer över + 3,5 meter och inte är hotad av översvämning. Planförslaget redovisar också att planområdet ligger minst 4,5 meter över havet. Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsen är lokaliserad till mark som enligt kriterier i Boverkets tillsynsvägledning avseende översvämning inte riskerar att översvämmas från havet under bebyggelsens förväntade livslängd.

Med hänsyn till planområdets storlek behöver kommunen utreda om befintlig dagvattenhantering är ändamålsenlig i förhållande till risken för översvämning samt utreda och redovisa hur ett regn med 100 års återkomsttid (skyfallshantering) kan hanteras inom planområdet.

Länsstyrelsen efterlyser att kommunen också redovisar underlag och en bedömning som visar att bebyggelse i lågpunkter inte drabbas av översvämning samt visar att potentiella tillkommande byggrätter inte påverkar översvämningensrisken inom planområdet. För att inte andelen hårdgjord mark inom planområdet ska öka och för att undvika översvämningensrisk samt negativ påverkan på recipienter bedömer Länsstyrelsen att det är lämpligt med en reglering enligt PBL 9 kap 12§ punkt 3.

Lag om allmänna vattentjänster (LAV)

Det är lämpligt att kommunen tydligt motiverar ställningstagandet avseende VA huvudmannens ansvar enligt 6§ LAV gällande dagvatten. Ansvaret innebär att kommunen ska bestämma verksamhetsområde för dagvatten om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön. Inom verksamhetsområden ska behovet av att rena och flödesutjämna dagvatten tillgodoses genom allmänna VA-anläggningar. Det är Länsstyrelsens uppfattning att kommunen omfattas av detta ansvar i de flesta fall inom samlad bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Som beskrivs i avsnittet ovan om översvämning behöver dagvattenhanteringen utredas. Utredningen behöver också omfatta påverkan på berörda vattenförekomster och de försiktighetsmått som det kan finnas behov av.

Strandskydd

Kommunen har i planbeskrivningen angivit att planområdet i dagsläget inte omfattas av strandskydd. Det stämmer inte, då strandskydd gäller i planområdet utmed delar av

kusten. Vidare anges att strandskydd är upphävt för all bebyggelse i Skäret. Inom planområdet vid hamnen finns dock ett par byggnader inom strandskydd. På s. 13 anges dels att strandskyddet upphävs i hela planområdet, dels att det återinträdande strandskyddet upphävs. Texten behöver justeras så att den är konsekvent och överensstämmer med gällande förhållanden.

Redovisa var strandskydd gäller samt upphävs

I plankartan saknas bestämmelser om upphävande av strandskydd. Om det avses upphävas, behöver plankartan kompletteras med detta till granskningskedet. I planområdet finns även befintligt strandskydd, vilket kommer ligga kvar vid ny planläggning om det inte upphävs. Det behöver framgå av plankartan var strandskydd gäller vid antagandet av planen, och var skyddet upphävs.

Inträde av strandskydd vid ny samt upphävande av detaljplan

När befintliga detaljplaner ersätts med en ny plan eller upphävs, inträder strandskydd inom 100 meter från kustlinjen enligt 7 kap 18 g § miljöbalken och 10 a § i lag om införande av miljöbalken.

Länsstyrelsen vill informera om att om befintliga planer utmed kusten upphävs och inte ersätts med en ny detaljplan, inträder strandskydd även där. Om så är fallet behöver det framgå av planhandlingarna var planer upphävs utan att ersättas, och var strandskydd inträder.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

I detaljplanen anges att strandskyddet upphävs i hela planområdet, och att särskilt skäl föreligger enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken, det vill säga att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det finns ingen närmare beskrivning av för vilka områden skälet kan tillämpas. Länsstyrelsen konstaterar att delar av området där strandskydd finns i dagsläget såväl som där det inträder vid ny planläggning, är tillgängligt för allmänheten och hyser stora naturvärden samt är skyddat som naturreservat och Natura 2000-område. Detta särskilda skäl kan alltså inte tillämpas generellt för hela planområdet.

Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 kan tillämpas för att upphäva strandskydd inom hemfridszoner runt bostadshus, där marken inte är tillgänglig för allmänheten eller av värde för växt- och djurlivet. Hemfridszonen eller tomten runt ett bostadshus behöver dock inte överensstämma med fastighetsgränserna, och skälet kan inte tillämpas för sådana delar av fastigheten som i nuläget är tillgängliga för allmänheten. Det är inte tillräckligt att ange t.ex. att strandskydd hävs för alla bostadsfastigheter, utan kommunen behöver ta ställning till och motivera vilka områden som är ianspråktagna.

Hamnområdet är tillgängligt för allmänheten och det framgår inte varför särskilda skäl för upphävande enligt 7 kap 18 g § punkt 1 miljöbalken anses föreligga. I handlingarna anges att avsikten med planen inte är att ändra byggrätter i hamnen. Länsstyrelsen noterar detta, men strandskyddet behöver ändå hanteras vid ny detaljpaneläggning. Om skyddet i hamnområdet avses att upphävas, behöver särskilda skäl anges och motiveras.

Hantering av strandskydd inom NATUR och PARK

Länsstyrelsen noterar att det vanligen inte finns anledning att upphäva strandskydd på mark som avses vara tillgänglig för allmänheten efter att detaljplanen genomförs så som mark planlagd som allmän plats, t.ex. NATUR. Strandskyddets syfte är förenligt med en sådan markanvändning.

Planområdet omfattas av riksintressen för naturvård och friluftsliv, varför möjligheten att lämna dispens och upphäva strandskydd ska tillämpas särskilt restriktivt. Vidare ska en fri passage lämnas närmast strandlinjen enligt 7 kap 18 f § miljöbalken, vilket inte hanteras i planhandlingarna. Länsstyrelsen finner att det angivna särskilda skälet inte kan tillämpas generellt för planområdet, så som anges i handlingarna. Det saknas därmed underlag som visar att särskilda skäl föreligger. Vidare bedömer Länsstyrelsen att strandskyddets syften sammantaget väsentligt äventyras om strandskyddet upphävs i hela planområdet.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Då markens lämplighet prövas på nytt vid framtagandet av en ny detaljplan, behöver befintlig bebyggelse prövas på samma sätt som tillkommande.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte redovisat bullernivåer enligt 4 kap. 33a § PBL, eller motiverat varför en sådan redovisning kan anses obehövlig. Planbeskrivningen ska, om bostadsbebyggelsen är bullerutsatt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Värdet för buller ska beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan. Det behöver även tydligt framgå av planhandlingarna att beräkningen har tagit hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Länsstyrelsen menar att bullerutredningen behöver utgå från Trafikverkets senaste basprognos för år 2040.

Hälsa och säkerhet – djurhållning

Enligt planhandlingarna finns det inom planområdet djurhållning. Länsstyrelsen efterlyser en förtydligande beskrivning av djurhållningen inom och i närhet av planområdet samt en bedömning av påverkan från detta på föreslagen markanvändning, så som allergener och lukt. Bedömningen behöver göras både utifrån befintlig och tillkommande bebyggelse.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Information om biotopskydd

Jordbruksmark finns inom planområdet, där det ofta förekommer biotoper som omfattas av generellt biotopskydd, så som stenmurar, odlingsrösen, åkerholmar och alléer utmed väg eller i ett öppet landskap. Det framgår inte om sådana biotoper förekommer inom planområdet, eller kan komma att skadas vid ett genomförande av planen. Planhandlingarna bör kompletteras med information om biotopskydd.

Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada generellt skyddade biotoper. Länsstyrelsen får i det enskilda fallet lämna dispens från förbudet, om det finns särskilda skäl. Om dispens från biotopskyddet är en förutsättning för att genomföra detaljplanen bör ansökan göras tidigt i planprocessen. Skyddade biotoper ska så långt som möjligt bevaras vid planläggning på grund av sitt värde för växt- och djurlivet, och bör förses med skydd i plankartan.

Information om skyddsvärda arter

Det saknas information i planen om rödlistade och fridlysta arter, eller om planläggningen kan påverka sådana arter. Detaljplanen omfattar stora artrika områden med höga naturvärden, och som även omfattas av naturreservat, Natura 2000-område och riksintresse naturvård. Rödlistade och fridlysta arter förekommer framför allt i anslutning till kustområdet.

Planhandlingarna behöver kompletteras med information om vilka rödlistade och fridlysta arter som förekommer. Det behöver framgå hur arternas livsmiljöer och spridningsvägar påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Vidare behöver kommunen redogöra för vilka åtgärder som vidtas för att undvika och begränsa skada, och ta ställning till om dispens från artskyddsförordningen kommer att krävas. Länsstyrelsen vill erinra om att artskyddet alltid gäller, även i det fall en detaljplan har vunnit laga kraft. Om fridlysta arter tillkommer inom planområdet efter planens antagande och kan skadas av ett plangenomförande, är åtgärden förbjuden utan artskyddsdispens.

Naturreservat

Detaljplanen inkluderar ytor som ligger inom statliga naturreservat. Kommunen har konstaterat att ingen ökad byggrätt ges intill reservaten, men har i övrigt inte tagit ställning till om planläggningen är förenlig med reservatens syfte, föreskrifter samt skötselplaner. Det är inte tillräckligt att jämföra ändring mot befintlig plan, då framtagandet av en ny detaljplan behöver följa gällande lagstiftning och tolkas oberoende av de äldre planer som ersätts. Om detaljplanens genomförande är beroende av åtgärder som är förbjudna enligt reservatsföreskrifterna, kommer planen inte att kunna genomföras om dispens eller tillstånd inte kan lämnas. Länsstyrelsen efterfrågar att kommunen inför granskningsskedet kompletterar planhandlingarna med en bedömning av om detaljplanen är förenlig med reservatens föreskrifter och skötselplan med motivering, och om dispens eller tillstånd kan krävas för ett genomförande. Kommunen behöver också ta ställning till om värdena i reservaten och respektive syften riskerar att påverkas av ett plangenomförande. Utifrån nuvarande underlag går det inte att avgöra om detaljplanen är förenlig med områdesskyddet.

Mark inom de tre naturreservaten föreslås huvudsakligen att planläggas som Allmän plats – NATUR samt Kvartersmark – Odling och djurhållning. Reservaten förvaltas dock av Länsstyrelsen Skåne och reservatsföreskrifter begränsar vilka åtgärder som får utföras. Kommunen behöver ta ställning till om det finns ett behov av att planlägga mark inom naturreservaten, och i annat fall överväga att enbart upphäva dessa delar av gällande planer.

Utmed Sällynevägen, vid Skäretvägen nära caféet Flickorna Lundgren, samt utmed Norra kustvägen, föreslås ytor inom reservaten planläggas för Allmän plats – PARK samt GATA. Detta skiljer sig från markanvändningen i nuvarande plan. En planläggning för PARK och GATA möjliggör en högre grad av exploatering och annan typ av skötsel än för mark planlagd för Allmän plats – NATUR, och kan hamna i konflikt med reservatsföreskrifter och skötselplan. Det saknas information i planhandlingarna om varför marken planläggs för annat ändamål. Länsstyrelsen menar att dessa ändringar riskerar att strida mot naturreservatets skydds-föreskrifter, och efterfrågar inför granskningsskedet en motivering av varför markanvändningen föreslås ändras i dessa delar.

I planbeskrivningen anges att detaljplan inom naturreservat föreslås upphävas. Det anges inte var eller i vilken omfattning, och det framgår inte av kartunderlag etc. att någon detaljplan inom naturreservat upphävs. Denna del av texten behöver förtydligas.

Råd om planteknik

I plankartan finns skrafferade ytor som anges som ”Illustrationsyta”. Det framgår inte av plankarta eller planbeskrivning vad som avses. Ytorna verkar ingå i planområdet, och det framgår inte på vilket sätt de skiljer sig från övriga områden. Länsstyrelsen anser även att plankartan är svårsläst, då många tecken och delar av texten är mycket liten, bland annat planbestämmelser för respektive bebyggelseområde, informationen i planens namn och datum för antagande med mera.

Länsstyrelsen efterfrågar att detta förtydligas inför granskningen med avseende på tydlighetskravet.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *riksintresse för naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, högexploaterad kust och rörligt friluftsliv, Natura 2000, risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd, buller och risk för hälsa avseende djurhållning* varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar: *Yttrandet besvaras nedan:*

Riksintresse

Kommunen anser att stor hänsyn tagits till riksintresse då ingen ny exploatering föreslås inom planområdet, detta förtydligas i plankartan och planbeskrivningen. De byggrätter som finns idag bevaras och de befintliga förhållande bekräftas. Den om- eller tillbyggnad planen kan medföra anses inte påverka natur- och kulturmiljövården i Skäret. Det föreslås inga nya byggrätter inom planområdet.

Planbeskrivningen har förtydligat varför riksintresset för kustzon och rörligt friluftsliv inte bedöms påverkas negativt av planförslaget. I plankartan har en planbestämmelse tillkommit angående kulturmiljövård med avsikt att ”byggnader ska utformas i samklang med den lokala byggnadstraditionen” och planbeskrivningen kompletteras angående kulturmiljö och tas upp under rubriken konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Under rubriken riksintresset ”Hög exploaterad kust” förtydligas informationen kring undantagsregeln och hur planförslaget förhåller sig till den.

Byggrätten för odling begränsas i plankartan med prickmark och utnyttjande bestämmelser.

Natura 2000 område

Angående Natura 2000 område har både plankartan och planbeskrivningen kompletterats med varför området ingår, vilket är för att området ska upphävas från gällande plan. Detaljplan för Natura 2000 område upphävs då tillräckligt skydd finns inom miljöbalken 7 kap. 27-29§.

Översvämning

Risk för översvämning inom planområdet anses som väldigt liten på grund av den branta terrängen. Kommunen har inte tidigare haft problem i Skäret. Mellan åren 2018-2022 finns endast två anmälda händelser och som kommunen känner till, båda beror på vatten som runnit in från åkern. En incident under 2023 drabbade Lilla vägen i Arild, men det en lednings som grävts sönder i samband med ett annat arbete.

Dagvatten

Planbeskrivningen har förtydligat angående verksamhetsområde för dagvatten. Det finns inget verksamhetsområde för dagvatten i Skäret, terrängen lutar naturligt ner mot havet, vilket gör att behovet av ett verksamhetsområde inte finns.

Verksamhetsområde

Kommunen har inget verksamhetsområde för dagvatten, det har inte funnits något skäl till det, det är och förblir stora naturtomter och vattnet tas om hand. Stora åkrar och ytor som sväljer undan vattnet, i detaljplanen säkras grönytor vilket säkerar dagvattnet även framöver.

Om kommunen skulle ha ett dagvattennät hade det behövts rening i form av dammar, vilket inte anses aktuellt. Det är kommunen ansvar men vi har inga problem med dagvatten. I Skäret gäller lokalt omhändertagande av vatten (LOD) vilket innebär att dagvattnet renas naturligt. Det finns inga dagvattendammar finns i Skäret. Kommunen anser att det finns en effektiv rening i LOD systemet, det finns inga problem med dagvattnet i Skäret eller i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget ger bättre förutsättningar för dagvatten hantering jämfört med den befintliga detaljplan, ytterligare utredning anses inte nödvändig.

LAV (Lagen om allmänna vattentjänster)

I lagen om allmänna vattentjänster (LAV 2006:412) anges att vattenförsörjning och avlopp ska lösas i ett större sammanhang om det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. Inom samlad bebyggelse där behovet uppstår är kommunen skyldig att anordna vattentjänster genom att bestämma verksamhetsområde. VA-huvudmannen är enbart skyldig att ordna med den vattentjänst eller de vattentjänster som verksamhetsområdet anser. Grunden för att etablera ett verksamhetsområde över en bebyggelse ska vara en behovsprövning av vattentjänsten. Bestämmelserna i vattentjänstlagen, ABVA och VA-taxa gäller enbart inom verksamhetsområdet. Utanför verksamhetsområdet finns inga skyldigheter eller rättigheter för varken VA-huvudmannen eller fastighetsägaren.

Strandskydd

Avsnittet gällande strandskyddet förtydligas i planbeskrivningen att strandskyddet ingår i område för naturreservat, där detaljplanen upphävs. Men inom planområdet upphävs strandskyddet på grund av att området redan är bebyggt och därför mister strandskyddet sitt syfte.

Buller

Anses inte behövas då området redan är bebyggt och inga ny byggrätter föreslås. Planförslaget tillämpar Trafikverkets 12 meters regel för att undvika risk för buller från Norra Kustvägen. Tillägg i planbeskrivningen görs med information om möjliga bullerskydd och utökad pricksmark mot Norra Kustvägen.

Djurhållning

Syftet med detaljplanen är att bekräfta nuvarande markanvändning till stor del. Jordbruksmark har funnits utmed det ena delområdet under lång tid (långt gult sträck). Ingen hästhållning är aktuell här i närtid och kommunen har inte noterat några klagomål på lukt eller annat från jordbruket. Skulle det i en framtid bli aktuellt med hästhållning får detta prövas mot folkhälsomyndighetens gällande riktlinjer för skyddsavstånd på 200 meter mellan bebyggelse och hästhållning.

Skyddsavståndet gäller endast hästhållning som sagt. Att hålla getter anses inte lika riskabelt ur hälsosynpunkt. Frågan är dock, måste området där getterna betar få beteckningen "L". Getterna kan väl beta i gles lövskog också. I viket fall ser vi det inte som en särskilt stor risk vid nuvarande

användning. Annan användning som hästhållning längre fram får kanske prövas mot miljöbalkens regler för skyddsavstånd.

Biotopskydd

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

Skyddsvärda arter

Det föreslagna planområdet ingår i kommunens naturvårdsplan. Ett avsnitt gällande detaljplanens påverkan på skyddsvärda arter läggs till i planbeskrivningen. Samt vilka arter som finns eller kan finnas inom planområdet.

Reservatens syfte

Har inte gjort detta ännu.

Layouten

Layouten i plankartan förtydligas generellt, framförallt gällande illustrationsytan som avser område där detaljplan upphävs.

REGION SKÅNE KS/2019/904-105 (2022-09-01) har inget att erinra.

INTERNT

STADSARKITEKTEN KS/2019/904-18 (2022-06-29) har inget att erinra.

MILJÖAVDELNINGEN KS/2019/904-23 (2022-07-06) har inget att erinra.

HÖGANÄS ENERGI KS/2019/904-45 (2022-08-03) önskar att elnätstationer säkras i detaljplan med planbestämmelsen e (teknisk anläggning). En ändring angående antalet tekniska anläggningar bör redigeras i planbeskrivningen.

***Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås och planbestämmelsen e (teknisk anläggning) läggs till i plankartan nordost om Stubbarp 1:51 och i planbeskrivningen revideras texten till fem tekniska anläggningar.*

VA-AVDELNINGEN KS/2019/904-57 (2022-08-25) planförslaget saknar u-område för befintliga VA-ledningar på kvartersmark.

***Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås och planförslaget revideras med u-område. Inga tomtgränser förändras i planförslaget, dock föreslås användningen ändras från GATA till BOSTAD, vilket innebär att tomtgränserna kan justeras i framtiden. Ändringen innebär att ytan säkras i planförslaget genom planbestämmelsen u-område, för att skydda och behålla rätten att komma åt ledningarna.*

GEODATAAVDELNINGEN KS/2019/904-70 (2022-08-29) menar att det upphävda nybyggnadsförbudet är att betrakta som en planbestämmelse och bör därför finnas med i

plankartan som en upphävd bestämmelse. Rubriken för *Riksintresset för Försvarsmaktens omgivningspåverkan* ska undantas från planbeskrivningen sidan 12 och 29.

Planbeskrivningen bör revideras på sidan 25: ”Norra Kustvägen är en statlig väg och ingår inte i det enskilda huvudmannaskapet” till ”Norra Kustvägen är en statlig väg”.

Kommentar: Yttrandet tillmötesgås och plankartan och planbeskrivningen redigeras. Upphävandet av nybyggnadsförbudet läggs till som en administrativ bestämmelse i plankartan.

STADSMILJÖAVDELNINGEN KS/2019/904-79 (2022-08-30) anser att det enskilda huvudmannaskapet i Skäret är lämpligt för området. Avstyckning av tomter bör begränsas då tomternas storlek är viktiga för byns landskapskaraktär och naturvärden, avstyckning riskerar att störa områdets hydrologi, kultur- och naturvärden samt karaktär. Vid ytterligare avstyckning av fastigheterna Stubbarp 8:29 och Fjälastorp 8:7 ger stor påverkan på de intilliggande naturreservat samt natura 2000 område. Förtydliga kulturmiljövärdena i planen.

Kommentar: Yttrandet tillmötesgås och plankartans minsta tillåtna fastighetsstorlek ändras för fastigheten Stubbarp 8:29.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN KS/2019/904-80 (2022-08-30) har inget att erinra.

EXPLOATERINGSAVDELNINGEN KS/2019/904-81 (2022-08-30) har inget att erinra.

NÄRINGSLIVSAVDELNINGEN KS/2019/904-100 (2022-08-31) har inget att erinra.

SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

NORDION ENERGI KS/2019/904-17 (2022-06-29) har inget att erinra.

TELIA COMPANY KS/2019/904-19 (2022-07-04) har inget att erinra.

NSR KS/2019/904-106 (2022-07-04) önskar förtydligande i planbeskrivningen angående tillgänglighet för renhållningsfordon samt sopkärlen.

Kommentar: Yttrandet beaktas och behandlas i bygglovsskedet.

SKÄRETS FISKEHAMNSFÖRENING UPA KS/2019/904-29 och 60 (2022-07-25) (2022-08-24) önskar att planbestämmelsen **a₃** även ska gälla i hamnen. Samt att planen revideras och möjliggör för en utbyggnad i hamnen i form av tre badhytter. Önskar även att hamnen beskriv som ett kulturarv i planbeskrivningen. Hamnföreningen önskade ett möte vilket hölls den 18 augusti 2022.

Kommentar: Planbestämmelsen **a₃** tillämpas inte på allmän platsmark i planförslaget, utan endast för kvartersmark för bostad. Planbestämmelsen **a₃** förtydligas i plankartan och till planbeskrivningen. Byggrätten för bodarna i hamnen kommer inte förändras med hänsyn till strandskyddet och kulturmiljön, den kommer endast revideras marginellt utifrån nuvarande markanvändning. Ingen ytterligare byggrätt tillskapas. Ytan för befintlig hytt är reviderad och utökad, dock anser vi det inte lämpligt med fler badhytter i hamnen med tanke på kulturmiljö och

strandskydd. Ett avsnitt i planbeskrivningen tillkommer angående hamnens historia och kulturmiljön i stort i Skäret. De befintliga bodarna i hamnen bekräftas och skyddas med en varsambetsbestämmelse i plankarta och i planbeskrivningen.

Plankartan redigeras och en bod max 25 kvm i hamnen säkras i detaljplan, samt ytan för båtuppställning förtydligas. Samt bodarna skyddas med varsambetsbestämmelse i plankarta och ett stycke om hamnens kulturmiljö läggs till i planbeskrivningen.

POSTNORD KS/2019/904-54 (2022-08-17) önskar att utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar: Yttrandet beaktas och behandlas i bygglovsskedet.

ÖVRE SKÄRETS BRUNNSFÖRENING KS/2019/904-67 (2022-08-28) önskar att brunnen som förser tre fastighet med dricksvatten säkras i detaljplanen. Servisledningen från brunnen till dessa fastigheter är belägen till största delen invid kommunala ledningar i Knallestigen och i vägområdet mellan Knallestigen och Allmogevägen. Resterande del av servisledningen till brunnsanläggningen är belägen på parkområde.

Osäkerheten med enskild servisledning för de tre fastigheterna på parkområde medför att Övre Skärets Brunnsförening ser att denna del av servisledning säkerställs på plankarta eller i planbeskrivning eller i genomförandebeskrivning.

Kommentar: Yttrandet tillmötesgås och platsen säkras i detaljplanen med planbestämmelse för teknisk anläggning.

SJÖFARTSVERKET KS/2019/904-99 (2022-08-31) har inget att erinra.

PRIVATPERSONER

PRIVATPERSON A: KS/2019/904-15 och 98 (2022-06-28) (2022-08-31) har synpunkter avseende inbjudan till samrådsmötet, att inbjudan inte kom i tillräckligt god tid till fastighetsägarna. Kallelsen skickades med vanlig post till fastighetsägarnas folkbokföringsadresser, vilket är ett problem då många endast bor i Skäret över sommaren. Sakägaren föreslår ett nytt samrådsmöte innan samrådstiden är slut.

Sakägaren önskar att kommunen hade ansträngt sig än mer att kontakta de boende i Skäret för att informera om samråd genom exempelvis e-post eller telefon. Samt informerar om att det finns en anslagstavla där kallelsen till samrådsmötet kunde ha publicerats. Ett nytt samrådsmöte önskas.

Kommentar: Planavdelningen beklagar om informationen om samrådsmötet kom sent och inte nådde ut till alla berörda sakägare. Informationen om samråd blev offentlig i samband med planutskottets beslut den 24 maj 2022. Kungörelsen, daterad den 20 juni, skickades med brev till samtliga fastighetsägares folkbokföringsadress samt annonserades genom en kungörelse om samrådsmöte och samråd i Helsingborgs Dagblad HD den 29 juni. Samrådsmötet ägde rum den 30 juni.

Planförslaget har under hela samrådstiden hängt i stationshuset i Höganäs samt funnits tillgänglig på kommunens hemsida under www.hoganas.se/dp. Det har även under hela samrådsperioden funnit

möjlighet att ringa, maila och boka möte angående specifika frågor i planförslaget. Kommunen anser att samtliga fastighetsägare har haft rimlig tid och möjlighet att ta del av samrådsförslaget, då tiden för samråd pågått i drygt två månader. Kommunen kommer därför inte att kalla till ett nytt samrådsmöte.

Att använda den lokala anslagstavlan är en god idé för framtiden, då kommunens önskan är att nå så många berörda fastighetsägare som möjligt.

PRIVATPERSON B: KS/2019/904-16 (2022-06-28) är orolig över nyttjanderätten utgörande enklaven som är belägen längst österut på Stubbarp 8:12, gränsar mot 8:33 i söder samt 8:15 i norr. Sakägaren önskar att tidigare nämnt område ska omfattas av detaljplanen för Skäret, att därmed avstyckning ska möjliggöras och menar att det saknas skälgrund till varför området inte ska ingå i detaljplanen.

***Kommentar:** Den aktuella delen av fastigheten Stubbarp 8:12 omfattas av naturreservat och är inte lämplig att bebygga, därför har kommunen gjort bedömningen att den inte ska ingå i planområdet. Planförslaget ändras inte i detta avseende.*

Vänligen kontakta kommunen i ett separat ärende angående specifika fastigheter som inte berörs av denna detaljplan. Frågor och funderingar angående avstyckning hänvisas till lantmäteriet.

PRIVATPERSON C: KS/2019/904-20 (2022-07-04) med tillägg (2022-07-19) undrar huvudsakligen över två fastigheters (Stubbarp 1:149 och Stubbarp 1:130) olika byggrätt samt ifrågasätter om det är rättvist att de inte får lika stora byggrätter jämförelsevis med andra områden i Skäret. Sakägarens önskan är att samtliga fastigheter ovanför hamnen tilldelas lika byggrätter om 150 kvm. Alternativt att byggrätten exempelvis utgår från en procentandel av fastighetens storlek med en planbestämmelse om maximalt 150 kvm. Sakägaren ser i övrigt positivt på den nya gemensamma detaljplanen för Skäret, och att hänsyn tagits till den unika natur och miljö som finns i området.

Den del som är planlagd som GATA, norr om fastigheten Stubbarp 1:149 önskar ändras till BOSTAD. Vilket möjliggör för sakägaren att köpa och fastighetsreglera in del av Stubbarp 1:93 till Stubbarp 1:149.

***Kommentar:** I området med föreslagen byggrätt om 125 kvm är bebyggelsen enhetlig och av fritidsbuskaraktär vilket anses värdefullt att bevara. I området med föreslagen byggrätt om 150 kvm har fastigheterna mer varierad bebyggelse i olika storlek och stil och därmed är inte lika känsliga för större byggrätt. Planförslaget ändras inte i detta avseende.*

Stubbarp 1:93 är kommunens mark och marken kommer inte säljas.

PRIVATPERSON D: KS/2019/904-21 (2022-07-04) har synpunkter på två fastigheter (Flundrap 12:3 och Flundrap 12:4). Sakägaren ifrågasätter varför Flundrap 12:2, 12:3, 12:4 och 12:6 inte har följt rekommendationen i landskapsbildsanalysen och anser att minsta tomtstorlek inte följer byggrätterna. Sakägarna bad om ett möte.

***Kommentar:** Planförslaget grundas på gällande detaljplan och landskapsbildsanalysen, en bedömning av kulturmiljön i området och platsens förutsättningar med hänsyn till de befintliga förhållande i Skäret. Vid tidpunkten för landskapsbildsanalysen har fastigheterna tolkats som två och inte fyra fastigheter. Då fastighetsstorleken har halverats, minskar även bedömningen av den lämpliga byggrätten. Möte hölls 5 juli med sakägare. Planförslaget ändras inte i detta avseende.*

PRIVATPERSON E: KS/2019/904-22 (2022-07-05) önskar en redigering av prickmarken för fastigheten Stubbarp 8:37 samt en minskning av prickmarken mot Norra Kustvägen.

Kommentar: En redigering av prickmarken genomförs och undantages från fritidshuset. En minskning av prickmark mot Norra kustvägen är emot Trafikverkets rekommendationer och med hänsyn till skyddsavstånd till vägområdet kan inte yttrandet tillmötesgå. Planförslaget ändras inte i detta avseende.

PRIVATPERSON F: KS/2019/904-24 (2022-07-06) önskar en minskning samt redigering av prickmarken för fastigheten Stubbarp 8:38. Sakägarna bad om ett möte.

Kommentar: Prickmarken och byggrätten justeras marginellt då fastigheten gränsar till naturreservat. Möte hölls 8 juli med sakägare.

PRIVATPERSON G: KS/2019/904-25 (2022-07-06) ställer sig positiv till den nya detaljplanen som reglerar det som tidigare kanske inte fullt ut var reglerat och anser att det är väldigt bra med tydliga syften. Sakägaren vill inte att planförslaget ska medföra större förändringar av karaktären av området. Gällande fastigheten Flundrap 4:126 önskas att prickmarken reduceras för att möjliggöra komplementbyggnad bakom huset samt möjlighet att ordna med parkeringsplats på fastigheten genom carport och el-laddplats för bilen. Takvinkeln föreslås ändras till förslagsvis 30 grader så att man inte blir så låst vid en eventuell utbyggnad.

Kommentar: Del av prickmark har ersatt det som tidigare var korsprickad mark (mark får endast får förses med komplementbyggnad). Yttrandet tillmötesgås och prickmarken reduceras.

Planbestämmelse f₁ tillkommer i plankartan, som bland annat innebär att "Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsens karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmateriell och taklutning...". Planbestämmelsen möjliggör att taklutningen kan anpassas till befintlig bebyggelse.

PRIVATPERSON H: KS/2019/904-26 (2022-07-07) vill bevara Skärets karaktär och småskalighet genom att behålla den gällande prickmarken och inte utöka byggrätterna samt behålla parkmarken och inte ge bygglov på prickmark. Sakägaren belyser vikten av utblickar och siktninjer samt poängterar vikten med gallring.

Kommentar: Prickmarken kommer i stora drag bevaras, dock krävs en justering av prickmarken för i princip samtliga fastigheter i Skäret. Planförslaget möjliggör en ökad byggrätt i vissa delar av Skäret för att möjliggöra en naturlig utveckling av tätorten. Gallring är viktigt för både utblickar och för växligheten, fastighetsägarna ansvarar för skötsel av natur och parkmark, ligger det inom naturreservat så är det länsstyrelsen.

PRIVATPERSON I: KS/2019/904-28 och -49 (2022-07-08) kompletterat den (2022-08-08) menar att prickmarken i den sydöstra delen av fastigheten Fjälstorp 8:7 inte är aktuell och önskar att andelen prickmark reduceras.

Önskar även att glasverkstaden på tomten bekräftas i detaljplan genom lämplig planbestämmelse. Ytan består av cirka 1 000 kvm av den totala fastighetsarean. Möjligheten att stycka av fastigheten önskas finnas kvar. Sakägaren vill ta bort

prickmarken i norra delen av fastigheten samt få större möjlighet för utbyggnad av bostadshuset.

Ta bort varsamhetskravet som innebär att hägnaderna utmed vägen måste bibehållas. Nästa ägare kanske vill göra en annan bulleravgränsning mot vägen som är mer effektiv och mindre kostsam att underhålla.

Kommentar: Prickmarken justeras till viss del, dock krävs ett utökat säkerhetsavstånd ut mot hela Norra Kustvägen vilket gör att prickmarken ökar i granskningsförslaget till 12 meter prickmark mot Norra Kustvägen. Detta är ett skyddsavstånd som Trafikverket kräver. Hänsyn måste tas då fastigheten gränsar mot naturreservat och olika riksintresse, därmed föreslås utökad prickmark mot dessa gränser.

Planbestämmelsen Z - "Icke störande verksamhet" läggs till för fastigheten. Användningen tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. I detta fall för att bekräfta verksamheten för glasverkstaden.

Eftersom planförslaget revideras och nu föreslås tillåta verksamhet, anses det inte heller lämpligt att fler bostäder ska tillåtas inom fastigheten. På grund av Trafikverkets skyddsavstånd och regler för buller anses inte fler fastigheter och utfarter längs med Norra kustvägen vara lämpligt, därav regleringen om minsta tomtstorlek.

Varsamhetsbestämmelsen angående hägnaden revideras till "Hägnaden är bevarandevärd och vid reparation eller ändring skall traditionella metoder och material användas."

Bestämmelsen för Fjälastorp 8:7 om största tillåtna huvudbyggnad revideras till 155 kvm för huvudbyggnad och 300 kvm för komplementbyggnader.

PRIVATPERSON J: KS/2019/904-30 och -31 -32 (2022-07-17) ställer sig positiv till den nya detaljplanen. Sakägaren undrar om fastighetsägarna till Fjälastorp 7:24 kommer bli erbjudna att köpa loss marken och hur prissättningen görs.

Detaljplanehandlingarna stämmer inte överens med den tomtindelingskarta som ligger på er hemsida och som stämmer överens med de tomtgränsmarkeringar vi har på tomten. Sakägaren undrar om planbestämmelsen för utnyttjandegrad innebär att alla byggrätter blir mellan 90 – 125 kvm, med tillhörande komplementbyggnad 30 kvm.

Kommentar: I planbeskrivningen finns stycket: "I vissa fall har allmän platsmark tagits i anspråk av fastighetsägare som använder marken som kvartersmark. Planförslaget möjliggör en eventuell fastighetsreglering om markägaren önskar. (...) Korrigeringen av gränser möjliggör att fastighetsägarna ska kunna använda och exploatera sina fastigheter på ett ändamålsenligt sätt genom att samtliga fastigheter får ett planenligt utgångsläge, vilket underlättar i framtida bygglovsärenden". Detta innebär att fastighetsägare med fastighet som angränsar till marken som i detta planförslag gjorts om från gatumark till kvartersmark, kan köpa till markytan om fastighetsägaren önskar det. Planförslaget har redigerats med planbestämmelsen u-område, vilket står för underjordiska ledningar. Tomtgränserna ändras inte i planförslaget, men gränsen för markanvändning ändras.

Planbestämmelsen e₁ innebär att byggrätten varierar mellan största tillåtna byggnadsarea 90-125 kvm beroende på värdet efter beteckningen e₁ som anges inom respektive område (egenskapsområde) i plankartan. Den totala arean som får byggas inom varje fastighet när man räknar in både huvudbyggnad och komplementbyggnad/-er är den siffran som står vid planbestämmelsen e₂. Planbestämmelser förtydligas i planbeskrivning och på plankartan.

PRIVATPERSON K [KS/2019/904-33] (2022-07-18) har frågor gällande fastigheten Flundrap 4:146, fastigheten är uppdelad i två med Skäretvägen mellan och den allmänna platsmarken har fått en ny beteckning i planförslaget. Vad innebär den förändring att fastigheten norr om Skäretvägen klassas som NATUR i planförslaget?

Kommentar: Fastigheten Flundrap 4:146 (delen norr om Skäretvägen) består idag av allmän platsmark, med bestämmelserna NATURPARK och GATA. Planförslaget föreslår NATUR, då NATURPARK är en ålderdomlig planbestämmelse som inte längre används.

Planbestämmelsen beskrivs av Boverkets allmänna råd och föreskrifter om detaljplan: ”Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Användningen natur kan betecknas NATUR och kan vid färgläggning ges ljusgrön färg”.

Fastigheten Flundrap 4:146 (den del söder om Skäretvägen) består idag av både kvartersmark och allmän platsmark, bostad, naturpark, park och gata. I planförslaget föreslås den allmänna platsmarken justeras genom att NATURPARK och PARK ersätts med planbestämmelsen NATUR. Detta bedöms förtydliga platsens skydd och skötsel utan att påverka användningen av platsen. Planbestämmelse för NATUR utökas något och planbestämmelsen för GATA kvarstår.

PRIVATPERSON L: KS/2019/904-34 och -35 (2022-07-22) ställer sig positiv till den nya detaljplanen men har några frågor gällande fastigheten Fjälastorp 7:6. Frågorna berör de planbestämmelser som rör fastigheten.

Kommentar: Utnyttjandegraden säger att det får finnas en huvudbyggnad om maximalt 125 kvm. Den totala byggnadsytan för huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnad/-er får vara max 155 kvm. Huvudbyggnaden begränsas till maximalt 125 kvm och antalet komplementbyggnader regleras inte, utan regleras med planbestämmelsen största tillåtna byggandsarea per fastighet (155 kvm i detta fall). Då är alla typer av komplementbyggnader inräknade.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 900 kvm, i detta fall kan man inte stycka av fastigheten i exempelvis två fastigheter. Maximal nockhöjd är 5,5 meter och takvinkel regleras till maximalt 30 grader. För att behålla byggnadskaraktären i Skäret så kompletteras plankartan inför granskning med följande bestämmelse: **f1** – ”Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelses karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmateriell och taklutning. Viktigt för upplevelsen av området är också vegetationen på tomterna. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får ej byggas ihop. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden i skala och utformning”.

Plankartan justeras så att hela fastigheten i öster mot naturreservatet ingår i planförslaget och planförslaget följer då fastighetsgränsen. I planförslaget inför samråd är inte hela fastigheten detaljplanelagd, men det förändrar inte ägoförhållanden. Detta justeras så att hela fastigheten omfattas av planförslaget.

Prickmark innebär ”mark får inte förses med byggnad”.

Planbestämmelsen **a1** innebär att bygglov även krävs för bygglovsbefriade åtgärder, **a3** är en bestämmelse med syfte att bekräfta rådande förhållande i Skäret. Man kan översätta meningen med att allt som är byggt innan 12 maj 2022 blir accepterat och kommer inte vara till belastning vid framtida bygglov. Planbestämmelsen härstammar från att många bygglov i Skäret av olika

anledningar inte har följt gällande detaljplan. Därav har kommunen inställningen att det som är gjort är gjort – men framöver gör vi ”rätt”. Om planbestämmelsen inte hade funnits med så hade majoriteten av de bygglovsansökningar som skickas in efter den nya planen vunnit laga kraft varit planstridiga och därmed hade planens syfte inte uppfyllts.

Planbestämmelsen innebär att även så kallade svartbyggen, byggnader som utan bygglov uppförts, blir godkända i planförslaget. Vid frågor om detaljplanen påverkar de bygglov som söks för solceller och solpaneler, kan kommunens bygglovsavdelning kontaktas för att få aktuell status och information om ärendet.

PRIVATPERSON M: KS/2019/904-38 (2022-07-26) fastighetsägaren för Skäret 19:2 menar att texten i plankartan är fel gällande planbestämmelser för Grönadalsvägen och Sofias väg. Undrar även varför landskapsbildsanalysen har frångåtts och önskar en tydligare layout av plankartan då den är svår att läsa. Sakägaren undrar även vad som föreslås förändras för Sällynevägen.

***Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås, värdet för e₁ och e₂ redigeras för att bekräfta befintliga förhållanden för Skäret 19:21 och Skäret 19:2, detta revideras i granskningsförslaget.*

Texten i teckenförklaringen för e₁ står för en siffra mellan 90-125 och motsvarande e₂ 155-180 kvm, vilket även detta förtydligas i plankartan. Plankartans layout revideras och görs mer tydlig.

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

Detaljplan inom naturreservat upphävs. Sällynevägen ligger kvar och naturreservatets regler får gälla, detta utförs för att undvika dubbelreglering av ytan. Inga förändringar föreslås för Sällynevägen, förutom att gällande detaljplan för ytan inom naturreservat upphävs. Det är naturreservatets regler som gäller på platsen idag och de kommer fortsätta gälla även då detaljplanen upphävs. Kommunen kan inte påverka naturreservatets gränser. Planförslaget innebär ingen flytt av ledningarna, och för frågor angående servitutet hänvisas till Lantmäteriet.

Där Sällynevägen ansluter till Skäretvägen redigeras plankartan och gatan anpassas efter verkligheten och de rådande förhållande på platsen.

Planförslaget kvarstår för fastigheterna intill Sällynevägen på grund av landskapsbildsanalysens bedömning, kulturmiljö, naturmiljö, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område, riksintresse och strandnära läge.

PRIVATPERSON N: KS/2019/904-39 och 40 (2022-07-27) undrar varför fastigheten Fjälåstorp 7:25 inte fått ökad byggrätt i den föreslagna detaljplanen, medan till exempel en grannfastighet enligt förslaget har fått det.

Varför följer inte detaljplanen landskapsbildsanalysen? Ett skäl som angetts för att inte tillåta utökade byggrätter är att fastigheten gränсар till naturreservat och Natura 2000. I planbeskrivningen anges detta argument där man hänvisar till att ingen utökad byggrätt ges där området gränсар till naturreservat eller Natura 2000. Vi kan inte se att det finns en konsekvent hantering av fastigheterna inom den föreslagna detaljplanen. Varför skiljer detta sig. Sakägaren önskar en tydlig motivering.

Sakägarna önskar att planförslaget ska följa landskapsbildsanalysen som först togs fram och där fastigheten Fjälastorp 7:25 omfattas av utökad byggrätt. Möte önskas.

Kommentar: Den blir en utökad byggrätt då prickmarken reduceras och markanvändningen ändras mot gatan, där den tidigare remsan med planbestämmelsen PARK ändras till BOSTAD. Detta öppnar upp möjligheten för att fastighetsreglera fastigheten med cirka 150 kvm. Planförslaget medverkar också till att befintliga byggnader blir planenliga på fastigheten, där huvudbyggnaden ligger på prickmark i dagens detaljplan.

En bedömning avseende utökade byggrätter har gjorts utifrån landskapsbildsanalysen, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område. Viss justering har utförts för att anpassa detaljplanen enligt platsens rådande förhållande.

Planförslaget ändras inte i detta avseende, dock justeras texten i plankartan. Detaljplanens utformning är anpassad utifrån från befintliga förhållanden med avsikt att bekräfta de byggnader som redan är byggda utan att uppmuntra till att bygga ännu mer i område i närheten av Natura 2000, naturreservat och andra riksintressen. Hänsyn ska tas till Natura 2000 område även utanför Natura 2000 områdets gränser. Samtidigt har hänsyn tagits till den landskapsbild och struktur som finns på platsen.

PRIVATPERSON O: KS/2019/904-41 (2022-07-27) undrar varför inte alla fastigheter i Skäret likställs. Planförslaget innebär att det är omöjligt att bygga ut och att det blir orättvist. Bedömningen är inte rättvist gjord utifrån närhet till naturreservat och Natura 2000 område. Sakägaren önskar större byggrätt för fastigheten Fjälastorp 7:26 och undrar varför kommunen inte följt landskapsbildsanalysen.

Kommentar: Detaljplanens utformning är anpassad utifrån från de befintliga förhållande med avsikt att bekräfta de byggnader som redan är byggda utan att uppmuntra till att bygga ännu mer i område i närheten av Natura 2000, naturreservat och andra riksintresse. Hänsyn ska tas till Natura 2000 område även utanför Natura 2000 områdets gränser. Samtidigt har hänsyn tagits till den landskapsbild och struktur som finns på platsen.

Kommunen anser inte det möjligt att göra detaljplanen rättvis för alla fastigheter inom planområdet.

Klassificeringen har gjorts av en konsult som tittat på landskapskaraktärer och är en bedömning utifrån landskapsbildsanalysen, kulturmiljö, naturmiljö, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område, riksintresse och strandnära läge. Landskapsbildsanalysen har legat till grund för detaljplanearbetet. Utredningen är inte juridiskt bindande, utan vägledande för detaljplanearbetet. Plankartan är juridiskt bindande. Planförslaget ändras inte i detta avseende.

PRIVATPERSON P: KS/2019/904-42 (2022-07-30) är nöjd med förslaget men undrar hur förslaget påverkar fastigheten Stubbarp 1:104.

Kommentar: Prickmark innebär ”mark får inte förses med byggnad”. Prickmarken mot Murkestigen minskar samtidigt som prickmarken i fastighetens västra del tillkommer. Detta för att ha ett släpp mellan fastigheterna. I övrigt medger planförslaget en huvudbyggnad på maximalt 125 kvm och en total byggnadsyta (inklusive komplementbyggnader) på maximalt 155 kvm.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 100 kvm, så fastigheten kan inte styckas av i exempelvis två fastigheter. Maximal nockhöjd är 5,5 meter och takvinkel regleras till max 30 grader.

*Plankartan kompletteras med följande bestämmelse: **f₁**– ”Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsens karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmateriell och taklutning. Viktigt för upplevelsen av området är också vegetationen på tomterna. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får ej byggas ihop. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden i skala och utformning”.*

*Planbestämmelsen **a₁** innebär att bygglov även krävs för bygglovsbefriade åtgärder. Planbestämmelsen **a₃** har som syfte att bekräfta rådande förhållande i Skäret. Det betyder att allt som är byggt innan 12 maj 2022 blir accepterat och kommer inte vara till belastning vid framtida bygglov. Planbestämmelsen härstammar från att många bygglov i Skäret har av olika anledningar inte har följt gällande detaljplan. Därav har kommunen inställningen att det som är gjort är gjort – men framöver gör vi ”rätt”. Om planbestämmelsen inte hade funnits med hade majoriteten av de bygglov som inkommit efter den nya planen trutt i kraft varit planstridiga och därmed hade inte planen syfte gått att tillmötesgå.*

Planbestämmelsen innebär att även så kallade svartbyggen, byggnader som uppförts utan bygglov, blir godkända i planförslaget. Vid frågor om detaljplanen påverkar gällande bygglov för solceller och solpaneler, kan kommunens bygglovsavdelning kontaktas för att få aktuell status och information om ärendet.

PRIVATPERSON Q: KS/2019/904-43 (2022-08-01) har en önskan för fastigheten Skäret 3:3 att en del av den prickade marken reduceras och gör plats till uthus och garage. All mark på tomten, som inte har byggrätt, är prickad mark. Sakägaren vill bygga en carport med plats för miljöstation, bilar och elcycklar.

***Kommentar:** Prickmarken justeras något efter befintliga förhållanden.*

PRIVATPERSON R: KS/2019/904-46 (2022-07-26) menar att fastigheten Flundrap 4:201 har fått minskad byggrätt jämfört med gällande detaljplan och önskar att den prickade marken reduceras. Varför har andra fastigheter inom planområdet fått en större reducering av prickmarken?

Byggnaderna begränsas på ett sätt så att en optimal harmonisk bebyggelse är svår att uppnå inom den givna byggrätten. Utifrån de tydliga mål som satts för den nya detaljplanen är det rimligt att anta att byggrätter avseende ytor, nockhöjd, med mera ej justeras nedåt såsom föreslagits, utan att dessa bibehålls enligt nuvarande detaljplan.

Den intilliggande ”parkmarken” är helt oanvänd, och till stor del bestående av sly och ogenomträngliga snår.

***Kommentar:** Yttrandet angående syftet tillmötesgås genom att syftet redigeras och tydliggörs. Syftet ändras till ”Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för en ny detaljplan för stora delar av Skäret med avsikt att möjliggöra ökade byggrätter där landskapet tillåter det. Byggrätterna följer dagens behov och därmed utveckla området i sin helhet. Detaljplanen syftar även till att säkra utblickar mot Skälderviken samt säkra att bebyggelsen fortsatt är i harmoni med kulturmiljön och landskapet”. Förutom redigeringen av syftet kvarstår planförslaget avseende synpunkterna i yttrandet.*

Andelen prickad yta är marginellt justerad för att huvudbyggnaden inte ska ligga på prickmark, men andelen prickmark i planförslaget kvarstår med hänvisning till landskapsbilden och befintliga förhållanden på platsen.

Andra fastigheter har fått reducerad prickmark där de befintliga förhållandena för platsen har tillåtit det.

Den intilliggande allmänna platsmarken PARK ägs av privatperson, synpunkter på skötseln hänvisas till fastighetsägaren. Finns ytterligare funderingar kring skötsel eller markägoförhållande, vänligen återkom till kommunen i ett separat ärende kommunen@hoganas.se

PRIVATPERSON S: KS/2019/904-46 (2022-08-05) har synpunkter som avser fastigheten Stubbarp 8:38, önskar att största tillåta byggnadsarea ska öka från 120 till 150 kvm för huvudbyggnaden med tanke på tomtstorleken. Fastighetsägaren önskar också en minskning av prickmarken öster och norr om fastigheten för att underlätta utbyggnad av huvudbyggnaden, med hänsyn till tomtens topografi och befintliga komplementbyggnader.

***Kommentar:** Prickmarken har justerats jämfört med gällande detaljplan. Planförslaget kvarstår i övrigt för fastigheten.*

PRIVATPERSON T: KS/2019/904-51 (2022-08-08) önskar att hela fastigheten Skäret 16:1 ska omfattas av detaljplanen och en större bygggrätt.

***Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås, men ytan förses med prickmark (ej byggbar mark). I övrigt kvarstår planförslaget och regleringen angående bygggrätt och minsta tillåtna tomtstorlek. En viss justering har skett för att anpassa detaljplanen enligt det rådande förhållande som finns med avsikt att godkänna det som redan är byggt, utan att uppmuntra till mer byggnation i område i närheten av Natura 2000, naturreservat och andra riksintresse. Hänsyn har tagits till den landskapsbild och struktur som finns på platsen.*

PRIVATPERSON U: KS/2019/904-52 (2022-08-12) menar att planbestämmelserna för Skäret 7:1 är motsägelsefulla för exempelvis största tillåtna huvudbyggnad och bygggrätten krockar med den korsprickade marken.

***Kommentar:** Planbestämmelsen e₁ tas bort för fastigheten Skäret 7:1 och för de andra drabbade fastigheterna i hamnen, bestämmelsen e₂ kvarstår.*

PRIVATPERSON V: KS/2019/904-53 och -59 (2022-08-13) (2022-08-26) önskar bygggrätt på fastigheterna Stubbarp 1:94 och 1:70. Samt att ängen i centrala Skäret ska bevaras och att detaljplanen inte ska bekräfta vägen genom ängen.

Som vi ser det är den centrala ängen på Skäret viktig att bevara, framförallt i de östra delarna nedanför Flickorna Lundgren och även norr om gårdsgården som går genom hagen. Om bygggrätter hade givits, vilket var den ursprungliga planen, hade det endast påverkat utblicken för ett par fastigheter och inte försämrat ängen.

Ytan väster om kvarteret som innehåller dessa två tomter fungerar inte som odling eller djurhållning idag, vilket den skall göra enligt planen, utan bland annat som tillfart till fastigheten 1:58 och ofta parkering till ett par fastigheter.

Önskar att alla fastigheter får samma bygggrätt 155 kvm. Är rädd för att förslaget ska tvinga fram rivning. Önskar en mer fri reglering av byggnadsarean. Att vi endast reglerar en max byggnadsarea utan att reglera antalet komplementbyggnader.

Undrar även över regleringen för våningsantal samt nockhöjd.

***Kommentar:** Planförslaget kvarstår. Den nya detaljplanen ska inte medge nya byggbara tomter. Kommunen är enig med yttrandet avseende ett bevarande av ängen, och för att bevara ett öppet landskap i anslutning till denna äng är ny bebyggelse inte lämplig inom fastigheterna Stubbarp 1:94 och 1:70. Ängen säkras i detaljplanen genom planbestämmelsen NATUR.*

Ängen i centrala Skäret bevaras, dock bekräftas vägen i detaljplanen.

Tanken är inte att planen ska medföra rivning av byggnader, utan ge möjlighet för tillbyggnad och bekräfta befintliga byggnader. Detaljplanen kan inte styra eventuella rivningar av byggnader, dock finns rivningsförbud på kulturmiljöbevarandevärde byggnader. Vid rivning krävs rivningslov.

Enligt Boverket så rekommenderas att bebyggelsen inte ska regleras genom våningsantal utan istället med nockhöjd i kombination med taklutning, alltså 5,5 meter i nockhöjd samt maximalt 30 grader i taklutning. Plankartan kompletteras med följande bestämmelse: **f1** – ”Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsens karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmateriell och taklutning. Viktigt för upplevelsen av området är också vegetationen på tomtarna. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får ej byggas ihop. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden i skala och utformning”.

Komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaden vilket säkerställs i bygglöven. Detaljplanen reglerar inte antalet komplementbyggnader.

Planförslaget möjliggör en ökad byggrätt i vissa delar av Skäret för att möjliggöra en naturlig utveckling av tätorten. Detaljplanens syfte är också att behålla Skärets småskaliga och gröna karaktär och därmed regleras storleken på huvudbyggnader. I området med föreslagen byggrätt om 125 kvm (huvudbyggnad) är bebyggelsen enhetlig och av fritidshuskaraktär vilket anses värdefullt att bevara. Och i området med föreslagen byggrätt om 150 kvm (huvudbyggnad) är den befintliga bebyggelsen mer varierad i olika storlek och stil och därmed bedöms området inte lika känsligt för större byggrätter. Planförslaget ändras inte i detta avseende, utan kvarstår.

PRIVATPERSON W: KS/2019/904-56 (2022-08-18) önskar en större byggrätt på fastigheten Stubbarp 1:71.

Kommentar: Planförslaget möjliggör en ökad byggrätt i vissa delar av Skäret för att möjliggöra en naturlig utveckling av tätorten. Detaljplanens syfte är också att behålla Skärets småskaliga och gröna karaktär och därför regleras storleken på huvudbyggnader. I området med föreslagen byggrätt om 125 kvm (huvudbyggnad) är bebyggelsen enhetlig och av fritidshuskaraktär vilket anses värdefullt att bevara. Och i området med föreslagen byggrätt om 150 kvm (huvudbyggnad) är den befintliga bebyggelsen mer varierad i olika storlek och stil och därmed bedöms området inte lika känsligt för större byggrätter. Planförslaget ändras inte i detta avseende.

PRIVATPERSON X: KS/2019/904-58 (2022-08-26) anser det positivt att det blir enhetligt med en detaljplanplan. Är oroliga över kollektivtrafiken och brist på service. Är enig med planförslaget gällande hamnen. Angående klassificeringen av område 2 och 3, ifrågasätts varför de har olika stora byggrätter i södra Skäret och önskar en förklaring av detta. Vad skiljer områdena åt?

Kommentar: Synpunkten noteras. Det finns busslinjer idag, detaljplanen förväntas inte bidra med någon markant förändring av användningen av kollektivtrafik. Detaljplanen möjliggör att för åretruntboende men någon drastisk förändring förväntas inte. Underlaget för kollektivtrafiken diskuteras med Skånetrafiken årligen? För att sträckan ska bli mer krävs en ökning avresandet med kollektivtrafiken.

Klassificeringen har gjorts av en konsult som tittat på landskapskaraktärer och är en bedömning utifrån landskapsbildsanalysen, kulturmiljö, naturmiljö, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område, riksintresse och strandnära läge. Landskapsbildsanalysen har legat till grund för detaljplanarbetet. Utredningen är inte juridiskt bindande, utan vägledande för detaljplanarbetet. Plankartan är juridiskt bindande.

Planförslaget möjliggör en ökad byggrätt i vissa delar av Skäret för att möjliggöra en naturlig utveckling av tätorten. I området med föreslagen byggrätt om 125 kvm är bebyggelsen enhetlig och av fritidshuskaraktär vilket anses värdefullt att bevara. Och i området med 150 kvm är

bebyggelsen och fastigheterna mer varierade bebyggelse i olika storlek och stil och där med är inte lika känsligt för större byggrätt. Planförslaget ändras inte i detta avseende, planförslaget kvarstår.

PRIVATPERSON Y: KS/2019/904-61 (2022-08-28) (2022-09-01) (2022-09-31)

skrivelsen berör Stubbarp 8:35 och 8:40, önskar att takvinkeln ändras. Servitutet för väg, längs Grytvägen, ligger inom naturreservat och detta borde rättas till? De angränsande markkretsor längs Skäretvägen som idag är PARK bör inte övergå till BOSTAD kvartermark, utan sparas för framtida bruk.

Sakägaren önskar att sjöbodarnas storlek begränsas till 15 kvm och att antalet begränsas.

Sakägaren beskriver att fastigheterna Stubbarp 8:35 och 8:40 får reducerad byggrätt i föreslagen detaljplan från 190 +30 kvm till 150+30 kvm. Detta går stick i stäv mot själva syftet med planändringen. Jag anser därför att förslaget till ändring ska förkastas.

Byggnaden på Stubbarp 8:35 är uppförd med korsvirke som bärande konstruktion. Taklutningen är ca 47 grader. Jag vill därför att i planen tas med en passus om att den ska kunna återuppföras om så skulle behövas i en framtid p g a brand eller annan orsak.

Vid bildandet av naturreservatet söder och väster om fastigheterna kom själva Grytvägen att ingå i reservatet. Mina fastigheter, liksom övriga längs gatan, har servitut för trafikändamål 7 meter ut från tomtgräns. Det är helt ologiskt att en väg med VA, el och fiberledningar ska ingå i ett naturreservat. Detta borde rättas till!

Förslag har getts på att fastighetsägare längs Skäretvägen ska kunna köpa loss landremsan utanför sina fastigheter fram till väg. Jag tycker detta verkar oklokt Anledningen är att om några gör det men inte alla kan de som köpt flytta ut sina staket och ett "sicksack" - mönster uppstår. För framtiden kan det också vara bra om kommunen disponerar marken om vägen skulle behöva breddas, ledningar behöva dras eller trottoarer och cykelvägar anläggas.

Kommentar: *Servitutet för Grytvägen ändras inte i detaljplanen, detaljplan för den del av Grytvägen som ligger inom naturreservat upphävs.*

Sjöbodarna begränsas med varsambetsbestämmelser och största tillåtna byggnadsarea per bod och per fastighet. Bedömningen är gjord utifrån de rådandeförhållandena på platsen. Kommunen står fast vid den bedömningen.

*Rådande förhållande får gälla, vilket innebär att taklutningen inte utgör ett hinder vid framtida bygglovsprövning. En enhetlig takvinkel önskas i Skäret och vid eventuell nybyggnation på fastighetens taklutning vara max 30 grader. Plankartan kompletteras med följande bestämmelse: **f1** – "Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsens karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmaterial och taklutning. Viktigt för upplevelsen av området är också vegetationen på tomterna. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får ej byggas ihop. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden i skala och utformning".*

Detaljplan inom naturreservat upphävs. Vägen ligger kvar och naturreservatets regler får gälla, det är för att undvika dubbelreglering av ytan. Inga förändringar föreslås för Sälldynevägen, förutom att yta inom naturreservat upphävs, det är naturreservatets regler som gäller idag och kommer fortsätta gälla enligt planförslaget. Kommunen kan inte påverka naturreservatets gränser. Planförslag innebär ingen flytt av ledningarna, frågor angående servitutet hänvisas till lantmäteriet.

Skäretvägen redigeras till 8 meter för att ge plats för breddning med eventuella gång-och cykelvägar eller dylikt. Redan idag har området mellan bostadsfastigheterna och vägkanten till viss del

annekterats av de boende med exempelvis växtlighet, staket och parkeringsplatser. Kommunen föreslår att man tar bort denna otydliga yta mellan kvartersmark och allmän plats och gör det möjligt för de boende att utöka sina fastigheter fram till den ytan som sköts av vägföreningen. Förhoppningen är att man så småningom får en mer enhetlig gräns mellan gata och privat mark.

Detaljplanen ändras och de ledningar som hamnar inom kvartersmark bekräftas med u-område i plankartan.

PRIVATPERSON Z: KS/2019/904-62 och 72 (2022-08-26) (2022-08-29)

menar att byggrätten har förminskas i detaljplanen och önskar att föreslagen byggrätt om 235 kvm vid nuvarande bageriet i söder ändras till 370 kvm. lika så föreslagen byggrätt om 300 kvm vid växthuset/köket önskar vi skall kvarstå som 425 kvm.

Detta är fortfarande lägre än dagens byggrätt, men täcker förhoppningsvis verksamhetens framtida behov. Vi ställer oss positiva till minskad och förenklad prickmark kring växthuset.

Byggnadernas storlek och placering bör redovisas korrekt i den nya detaljplanen för att undvika missförstånd vid framtida processer. Vi ifrågasätter de varsamhetskrav **k1-10** som det nya planförslaget

Sakägaren önskar möjlighet för förrådsutrymme på fastigheten för att ersätta de som idag finns på grannfastigheten Stubbarp 1:91. Möjlighet för utbyggnad av nuvarande fristående förråd önskas för mer rationell hantering av leveranser till bageri, café och restaurang.

***Kommentar:** Yttrandet tillmötesgås delvis, byggrätten regleras från 475 kvm i största tillåtna byggnadsarea till 650 kvm totalt, en bestämmelse om minsta tillåtna byggnadsarea läggs till i plankartan på 5 000 kvm. Varsamhetsbestämmelserna och ränningsförbudet säkerställer bevarandevärde karaktärer för fastigheten. Bestämmelserna grundar sig i kommunens kulturmiljöwebb, nämnda bestämmelser kvarstår.*

PRIVATPERSON Å: KS/2019/904-63 (2022-08-28) önskar att Sälldynevägen bibehålls i sin nuvarande sträckning och att vägsträckan mellan hamnen och den första fastigheten tas bort och ersätts med en vändplats. Att bygga om vägen är kostsamt och olämpligt. Sakägaren vill att fastigheter i direkt anslutning till Sälldynevägen ges större byggrätt.

***Kommentar:** Detaljplan inom naturreservat upphävs. Sälldynevägen ligger kvar och naturreservatets regler får gälla, detta utförs för att undvika dubbelreglering av ytan. Inga förändringar föreslås för Sälldynevägen, förutom att gällande detaljplan för ytan inom naturreservat upphävs. Det är naturreservatets regler som gäller på platsen idag och de kommer fortsätta gälla även då detaljplanen upphävs. Kommunen kan inte påverka naturreservatets gränser. Planförslaget innebär ingen flytt av ledningarna, och för frågor angående servitutet hänvisas till Lantmäteriet.*

Där Sälldynevägen ansluter till Skäretvägen redigeras plankartan och gatan anpassas efter verkligheten och de rådande förhållande på platsen.

Planförslaget kvarstår för fastigheterna intill Sälldynevägen på grund av landskapsbildsanalysens bedömning, kulturmiljö, naturmiljö, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område, riksintresse och strandnära läge.

PRIVATPERSON Ä: KS/2019/904-64 (2022-08-27)

Önskar att Sälldynevägen inte stängs av och önskar att möjligheten och tillgängligheten ner till bryggan ska finnas kvar. Det finns en liten asfaltväg från den stora vägen för att

komma ned till badbryggan, vinkeln på den korsningen anses farlig och dessutom är lutningen på vägen i kurvan så brant högt upp att man slår i med bilen om låg bil.

Kommentar: Detaljplan inom naturreservat upphävs. Sälldynevägen ligger kvar och naturreservatets regler får gälla, detta utförs för att undvika dubbelreglering av ytan. Inga förändringar föreslås för Sälldynevägen, förutom att gällande detaljplan för ytan inom naturreservat upphävs. Det är naturreservatets regler som gäller på platsen idag och de kommer fortsätta gälla även då detaljplanen upphävs

Anslutningen Skäretvägen/Sälldynevägen ses över i planförslaget och revideras enligt befintliga förhållande.

PRIVATPERSON Ö: KS/2019/904-65 (2022-08-27)

Önskar att Sälldynevägen ska få finnas kvar och att möjligheten och tillgängligheten ner till bryggan ska finnas kvar.

Kommentar: Detaljplan inom naturreservat upphävs. Sälldynevägen ligger kvar och naturreservatets regler får gälla, detta utförs för att undvika dubbelreglering av ytan. Inga förändringar föreslås för Sälldynevägen, förutom att gällande detaljplan för ytan inom naturreservat upphävs. Det är naturreservatets regler som gäller på platsen idag och de kommer fortsätta gälla även då detaljplanen upphävs.

PRIVATPERSON AA: KS/2019/904-66 (2022-08-28) vill att Sälldynevägen ska få finnas kvar och inga ingrepp ska göras i naturen.

Kommentar: Detaljplan inom naturreservat upphävs. Sälldynevägen ligger kvar och naturreservatets regler får gälla, detta utförs för att undvika dubbelreglering av ytan. Inga förändringar föreslås för Sälldynevägen, förutom att gällande detaljplan för ytan inom naturreservat upphävs. Det är naturreservatets regler som gäller på platsen idag och de kommer fortsätta gälla även då detaljplanen upphävs.

PRIVATPERSON AB: KS/2019/904-68 (2022-08-28) önskar att vändplatsen vid Sälldynevägen inte ska uppföras och är orolig för all trafik som kommer medföras vid Flundrap 4:191. Om Sälldynevägen stängs av blir det bekymmer med sophämtningen. Det finns risk för olyckor för både bilar och andra trafikanter så som cyklar och gående när fordon försöker ta sig uppför Sälldynevägen för att sedan svänga vänster upp på Skäretvägen.

Kommentar: Detaljplan inom naturreservat upphävs. Sälldynevägen ligger kvar och naturreservatets regler får gälla, detta utförs för att undvika dubbelreglering av ytan. Inga förändringar föreslås för Sälldynevägen, förutom att gällande detaljplan för ytan inom naturreservat upphävs. Det är naturreservatets regler som gäller på platsen idag och de kommer fortsätta gälla även då detaljplanen upphävs.

Angående risken för olyckor så är det vägföreningen i Skäret som har det ansvaret eftersom de är huvudmän för allmänplats. Kontakta gärna vägföreningen angående oron för olyckor.

PRIVATPERSON AC: KS/2019/904-71 35 (2022-08-29)

I förslaget får de olika tomterna i Skäret olika byggrätter, tydlig motivering till varför vissa tomter skulle få en mindre byggrätt än andra saknas. Planbestämmelsen a₃ önskas även i hamnen, motivering saknas. Sakägaren har även ett förslag om lekplats vid stenbrottet.

Att området förväntas få fler fastbosatta (hela vägen från Skäret till Arild) menar kommunen i planen inte kommer att påverka trafiken i någon större utsträckning, säkra

gång- och cykelvägar önskas. Det enskilda huvudmannaskap som föreslås behållas i detaljplanen önskas ändras till kommunalt huvudmannaskap.

Reglering angående hanteringen av dagvatten önskas i detaljplanen.

Kommentar: Planförslaget grundas på gällande detaljplan och landskapsbildsanalysen, en bedömning av kulturmiljön i området och platsens förutsättningar med hänsyn till de befintliga förhållande i Skäret. Då förutsättningarna har förändrats sedan analysen gjordes kan senare bedömningar av den lämpliga byggrätten ha gjorts.

Kommunen anser att bestämmelserna för bodarna är lämpliga utifrån gällande detaljplan, användning, rådande förhållande och kulturmiljö. Plankartan redigeras och en bod max 25 kvm i hamnen säkras i detaljplan, samt ytan för båtuppställning förtydligas. Samt bodarna skyddas med varsambetsbestämmelse i plankarta och ett stycke om hamnens kulturmiljö läggs till i planbeskrivningen. Gällande de oreglerade egenskapsområden i hamnen revideras planen och planbestämmelser för båtuppställningsplats tillkommer.

Förslaget om en lekplats vid stenbrottet noteras, vid ytterligare frågor/önskemål vänligen kontakta kommunens stadsmiljöavdelning.

Trafikbuller bedöms inte påverka planförslaget då inga nya byggrätter föreslås. Antalet fordon i Skärets tätort kommer sannolikt att öka, men inte till den grad så att det finns risk för att gränsvärdet för buller från biltrafik överskrids. Då en stor del av de sommarbus som finns i Skäret kan övergå till permanentbostäder, antas trafiken att jämnas ut och säsongvariationerna minska.

Det finns ingen separat gång- och cykelbana, kommunen anser att man kan ta sig från Arild kan man via Nabbavägen ta sig till Skäret på ett trafiksäkert sätt på mindre gator. Huvudmannaskapet förblir oförändrat i Skäret, det vill säga fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Planbeskrivningen har förtydligt angående verksamhetsområde för dagvatten. Det finns inget verksamhetsområde för dagvatten i Skäret, terrängen lutar naturligt ner mot havet, vilket gör att behovet av ett verksamhetsområde inte finns. Kommunen har inget verksamhetsområde för dagvatten, det har inte funnits något skäl till det, det är och förblir stora naturtomter och vattnet tas om hand. Stora åkerar och ytor som sväljer undan vattnet, i detaljplanen säkras grönytor vilket säkerställer dagvattnet även framöver. Om kommunen skulle ha ett dagvattennät hade det behövts rening i form av dammar, vilket inte anses aktuellt. Det är kommunen ansvar men vi har inga problem med dagvatten. I Skäret gäller lokalt omhändertagande av vatten (LOD) vilket innebär att dagvattnet renas naturligt. Det finns inga dagvattendammar finns i Skäret. Kommunen anser att det finns en effektiv rening i LOD systemet, det finns inga problem med dagvatten i Skäret eller i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget ger bättre förutsättningar för dagvatten hantering jämfört med den befintliga detaljplan ytterligare utredning anses inte nödvändig.

PRIVATPERSON AD: KS/2019/904-73 (2022-08-29) önskar en minskad pricktäckning för Stubbarp 1:152 mot Norra kustvägen, så att den är 4 meter bred i stället för planförslagets.

Kommentar: Pricktäckningen anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen och platsen. Planförslaget kvarstår.

PRIVATPERSON AE: KS/2019/904-74 (2022-08-29) framför att förslaget är bra. Särskilt utmärkt är att förslaget innebär att stora tomter inte tillåts styckas av i för små bitar och att området då inte förtätas till stadslignande bebyggelse.

Kommentar: Synpunkten noteras.

PRIVATPERSON AF: KS/2019/904-75 (2022-08-30) önskar att fastigheten Stubbarp 8:9 får en minskad prickmark. Önskan är att ta bort prickningen på vår tomt förutom de 12 meter som är närmst Norra Kustvägen och som Trafikverket förbjuder bebyggelse på.

Kommentar: Yttrandet tillmötesgås och prickmarken reduceras och anpassas till övriga fastigheten längs Norra Kustvägen.

PRIVATPERSON AG: KS/2019/904-77 (2022-08-30) önskar att kringboende tillsammans med kommunen tar fram en plan hur Astas äng ska skötas. Det är ett parkområde med ett gammalt stenbrott. Personligen är jag beredd att engagera mig så att vi får ett område som blir mer öppet.

Kommentar: Det här är kommunens fastighet, men skötselfrågor kan inte tas upp i detaljplanen. Vid frågor kontakta gärna kommunens stadsmiljöavdelning.

PRIVATPERSON AH: KS/2019/904-78 (2022-08-30)

Ser positivt på planförslaget men menar att det finns utrymme för en starkare beskrivning men syfta att bevara kulturmiljön i Skäret och hoppas att framtida bygglov följer detaljplanen intentioner. Byggrätterna i planförslaget är tillräckliga, sakägaren uppskattar beskrivning av Skärets karaktärer och värdefulla miljö. Sakägaren önskar

Kommentar: Ett resultat av den föreslagna detaljplanen är att strukturera upp och tydliggöra planbestämmelserna för att få en mer enhetlig hantering av framtida bygglov.

*Plankartan kompletteras med följande bestämmelse: **f1** – ”Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsens karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmateriäl och taklutning. Viktigt för upplevelsen av området är också vegetationen på tomterna. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får ej byggas ihop. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden i skala och utformning”.*

PRIVATPERSON AI: KS/2019/904-82 (2022-08-30) undrar varför det finns en ny vändplan längs Säldevägen? Vägen ingår i Skärets Vägörening GA2.

Kommentar: Detaljplan inom naturreservat upphävs. Säldevägen ligger kvar och naturreservatets regler får gälla, detta utförs för att undvika dubbelreglering av ytan. Inga förändringar föreslås för Säldevägen, förutom att gällande detaljplan för ytan inom naturreservat upphävs. Det är naturreservatets regler som gäller på platsen idag och de kommer fortsätta gälla även då detaljplanen upphävs

PRIVATPERSON AJ: KS/2019/904-83 och 104 (2022-08-31) och (2022-12-14)

sakägarna motsätter sig detaljplanen och föreslår ingen förändring utan att gällande detaljplan fortsätter gälla för fastigheten Skäret 4:1. Och önskar ersättning från kommunen för de varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud som lades till för fastigheten i planförslaget.

Sakägaren önskar en minskning av prickmarken och möjlighet att bygga källare.

Storleken på sjöbodarna bör begränsas till 15 kvm och att de oregulerade egenskapsområden i hamnen ska regleras för båtuppställningplats.

Grönnytan öster om fastigheten önskas bekräftas i planförslaget.

Sammanfattningsvis önskar sakägarna att fastigheterna i hamnen kan behålla sitt värdefulla uttryck och att hamnområdet tillsammans med fastigheterna runt omkring tillsammans gör att kulturmiljön kan behållas. Möjligheterna till ett levande Skäret ökar om detaljplanen tillåter hus som byggs som längor där människor kan bo permanent. Vissa fastigheter i hamnen har redan nu byggt ut de ursprungliga husen till större enheter. Det är viktigt att alla fastigheter får den möjligheten inom ramen för tydliga begränsningar.

Kommentar: Kommunen kommer att fortsätta arbetet med en ny detaljplan, även för aktuell fastighet. Ersättning till fastighetsägare utgår inte för rivningsförbud eller varsambetsbestämmelser. Konsekvenserna stämmer och begränsning av byggrätt beror på närheten till naturreservat och andra riksintressen. Fördelen med den nya detaljplanen är att allt som finns i dag blir planenligt och står inte i vägen för framtida bygglov.

Planförslaget kvarstår. Kommunen anser inte det lämpligt med källare på platsen.

Storleken på bodarna är anpassade efter rådande förhållandena. Och begränsas till 25 kvm i planbestämmelseistan på e3. Kommunen anser att bestämmelserna för bodarna är lämpliga utifrån gällande detaljplan, användning, rådande förhållande och kulturmiljö. Plankartan redigeras och ytterligare en bod max 25 kvm i hamnen säkras i detaljplan, samt ytan för båtuppställning förtydligas. Bodarna skyddas med varsambetsbestämmelse i plankarta och ett stycke om hamnens kulturmiljö läggs till i planbeskrivningen.

Gällande de oreglerade egenskapsområden i hamnen revideras planen och planbestämmelser för båtuppställningsplats tillkommer.

Parkeringen öster om fastigheten har i gällande detaljplan användningen GATA vilket den även föreslås ha i planförslaget.

Kommunen är enig, hamnen är en viktig plats som kan ge en kulturbesökare en tillbakablick på det gamla fiskeläget. Genom de planbestämmelser som finns för hamnen anser kommunen att hamnens fortsatta användning och utseende säkras. Gällande byggrätter för bostäderna i hamnen kvarstår i planförslaget av samma anledning. Planförslaget revideras dock med förtydligande planbestämmelser.

PRIVATPERSON AK: KS/2019/904-85 (2022-08-31) undrar om prickmarken inte ska revideras så att den anpassas bättre efter topografin längs fastigheterna på Hagmarksvägen. Sakägare föreslår därför att prickmarken inte ska minska i yta utan flyttas på för att möjliggöra eventuell utbyggnad där det idag är en öppen yta. Det skulle resultera i en mindre inverkan på den naturliga topografin och områdets karaktär.

Kommentar: Planförslaget kvarstår för att behålla stora sammanhängande grönytor. Prickmarken anses lämplig utifrån byggrättens storlek, terrängen och platsen.

PRIVATPERSON AL: KS/2019/904-86 (2022-08-31) anser inte det tydligt i plankartan om det bara är en huvudbyggnad och en komplementbyggnad som är tillåten på varje fastighet. Det lämnar öppet för att om huvudbyggnaden är mindre än maximalt tillåten byggnadsarea kan en eller flera komplementbyggnader tillåtas för att komma upp till maximalt tillåten byggnadsarea per fastighet. Här behövs ett förtydligande.

Planförslaget följer inte landskapsbildanalysens områdesindelning av föreslagna byggrätter. Det är oklart vilka vägar som medför en ökad kostnad för vägföreningarna i Skäret. Ska sträckan för Sällynevägen dras om?

Kommentar: Planbestämmelsen avser en huvudbyggnad per bostadsfastighet, antalet komplementbyggnader regleras inte. Detta förtydligas i planbeskrivningen och i plankartan.

Planförslaget grundas på gällande detaljplan och landskapsbildaanalysen, en bedömning av kulturmiljön i området och platsens förutsättningar med hänsyn till de befintliga förhållande i Skäret. Då förutsättningarna har förändrats sedan analysen gjordes kan senare bedömningar av den lämpliga byggrätten ha gjorts. De nya vägarna beskrivs i planbeskrivningen under rubriken planförslag ”Föreslagen trafik, vägstruktur”, de är även markerade i plankartan i närheten av Grytvägen och Knallestigen.

Inga förändringar föreslås för Sälbyvägen, förutom att gällande detaljplan för ytan inom naturreservat upphävs. Det är naturreservatets regler som gäller på platsen idag och de kommer fortsätta gälla även då detaljplanen upphävs.

PRIVATPERSON AM: KS/2019/904-88 till och med 97 (2022-08-31) Fastighetsägare till Stubbarp 1:51 önskar byggrätt om 475 kvm och 425 kvm samt att prickmakren justeras så att befintliga byggnader blir planenliga. Sakägaren menar att varsamhetsbestämmelserna och rivningsförbudet försvårar framtida tillbyggnad och önskar att dessa ses över.

Kommentar: Yttrandet tillmötesgås delvis, byggrätten regleras från 475 kvm i största tillåtna byggnadsarea till 650 kvm totalt, en bestämmelse om minsta tillåtna byggnadsarea läggs till i plankartan på 5 000 kvm. Varsamhetsbestämmelserna och rivningsförbudet säkrar bevarandevärde karaktärer för fastigheten. Bestämmelserna grundar sig i kommunens kulturmiljöwebb, nämnda bestämmelser kvarstår.

PRIVATPERSON AN: KS/2019/904-101 (2022-08-31) anser att prickmarken för fastigheten Flundrap 4:132 är ormligt stor. Vägen till grannfastigheten ser för övrigt inte korrekt inritad ut i det nya planförslaget, i verkligheten sträcker sig vägen ända in på fastigheten 4:152.

Kommentar: Prickmarken kvarstår, bland annat på grund av höjdskillnader. Vägen är korrekt inritad och kommer inte ändras, den kommer inte beskrivas som allmän platsmark i detaljplanen. Markytan regleras med servitut.

PRIVATPERSON AO: KS/2019/904-101 och 107 (2022-08-31) (2022-12-14) önskar en minskning av prickmarken för Flundrap 4:200 där det finns en pågående lantmäteriförrättning.

Kommentar: Planförslaget kvarstår, prickmarken ändras inte.

PRIVATPERSON AP: KS/2019/904-103 (2022-08-31) sakägare vill ändra prickmarken för Stubbarp 8:27, 8:28 samt 8:29. Avsikten är att i någon mån få behålla utsikten mot Skälderviken. Genom förskjutning av prickmarken bör möjligheten för viss utsikt kunna åstadkommas för all tre fastigheterna även med en avstyckning av Stubbarp 8:29.

Hur nära gräns man får bygga anges inte i planförslaget, sakägare föreslår 5 meter. Även ett förtydligande angående frigebod och attefallsbestämmelser önskas.

Sakägare önskar att vägföreningen GA 1 som utgörs av Skäretvägen övergår i kommunens ansvar. Den har till skillnad från GA 2 en helt övergripande funktion och utgör enda möjligheten att nå Skärets by.

Kommentar: Planförslaget revideras med en bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns. Avståndet föreslås bli 1 meter från fastighetsgräns. Ett förtyligande görs angående bestämmelser för friggebod och Attefallsbus.

Huvudmannaskapet förblir oförändrat i Skäret, det vill säga fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Prickmarken i planförslaget kvarstår med enbetlig prickmark och ett respektavstånd till naturreservat.

PRIVATPERSON AQ: KS/2019/904-106 (2022-09-16) vill se en större byggrätt på 125 kvm för Fjälastorp 7:23.

Kommentar: Planförslaget kvarstår för fastigheterna på grund av landskapsbildsanalysens bedömning, kulturmiljö, naturmiljö, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område, riksintresse och strandnära läge.

SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 66 skrivelser inkommit. Skrivelser från 57 sakägare innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från 30 yttrande har föranlett en omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

Myndigheter

- Planbeskrivningen förtydligas avseende trafikbuller och tänkbara bulleråtgärder beskrivs för de bullerutsatta fastigheterna och Plankartan anpassas efter 12-meters regel och väg 1451 (Norra Kustvägen) betecknas som VÄG i plankartan.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende strandskydd och plankartans layout förtydligas. Stycket om strandskydd förtydligas även i planbeskrivningen. Planbestämmelser som reglerar markens utnyttjande uppdateras så att de följer de nya allmänna räden från Boverket. Sällynevägen norr om Skäret 24:1 redigeras i planförslaget. Planbestämmelsen för huvudmannaskapet omfattar en stor yta, plankartan och planbestämmelsen förtydligas och de särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap beskrivs tydligare i planbeskrivningen.
- Länsstyrelsens yttrande tillmötesgås till största del, se yttrandet och kommentarer.

Internt

- Planbestämmelsen e (teknisk anläggning) läggs till i plankartan och planbeskrivningen revideras texten till fem tekniska anläggningar.
- Planförslaget revideras med u-område för att skydda och behålla rätten att komma åt ledningarna.
- Upphävandet av nybyggnadsförbudet läggs till som en administrativ bestämmelse i plankartan.

Sakägare inom fastighetsförteckningen

- De befintliga bodarna i hamnen bekräftas och skyddas med en varsambetsbestämmelse i plankarta och i planbeskrivningen.
- Yttrandet tillmötesgås och plankartans minsta tillåtna fastighetsstorlek ändras för fastigbeten Stubbarp 8:29.
- Plankartan redigeras och en bod max 25 kvm i hamnen säkras i detaljplan, samt ytan för båtuppställning förtydligas. Samt bodarna skyddas med varsambetsbestämmelse i plankarta och ett stycke om hamnens kulturmiljö läggs till i planbeskrivningen.

- Brunnen mellan Knallestigen och Allmogevägen säkras i detaljplanen med planbestämmelse för teknisk anläggning.

Privatpersoner

- Prickmarken för fastigheten Stubbarp 8:37.
- Prickmarken för fastigheten Stubbarp 8:38.
- Del av prickmark för Flundraråp 4:126 har ersatt det som tidigare var korsprickad mark (mark får endast får förses med komplementbyggnad). Yttrandet tillmötesgår och prickmarken reduceras. Planbestämmelse **f₁** tillkommer i plankartan, som bland annat innebär att "Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsens karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmateriell och taklutning...". Planbestämmelsen möjliggör att taklutningen kan anpassas till befintlig bebyggelse.
- Bestämmelsen för Fjälastorp 8:7 om största tillåtna huvudbyggnad revideras till 155 kvm för huvudbyggnad och 300 kvm för komplementbyggnader. Planbestämmelsen Z läggs till vilket bekräftar glasverkstaden.
- Planbestämmelser **e₁** och **e₂** förtydligas i planbeskrivning och på plankartan.
- Fastigheten Flundraråp 4:146 (den del söder om Skäretvägen) består idag av både kvartersmark och allmän platsmark, bostad, naturpark, park och gata. I planförslaget föreslås den allmänna platsmarken justeras genom att NATURPARK och PARK ersätts med planbestämmelsen NATUR. Detta bedöms förtydliga platsens skydd och skötsel utan att påverka användningen av platsen. Planbestämmelse för NATUR utökas något och planbestämmelsen för GATA kvarstår.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande komplementbyggnader och Attefalls byggnader.
- Ett förtydligande görs i planbeskrivningen avseende att utökade byggrätter har gjorts utifrån landskapsbildsanalysen, fastigheternas storlek och placering jämfört med Natura 2000 område.
- Prick- och korsprickadmark justeras för fastigheten Skäret 3:3.
- Planförslagets syfte redigeras
- Prickmarken justeras för fastigheten Stubbarp 8:38
- Planområdet utökas och hela fastigheten Skäret 16:1 ingår i planområden, den nya ytan förses med prickmark (ej byggbar mark).
- Planbestämmelsen **e₁** tas bort för fastigheten Skäret 7:1 och för de andra drabbade fastigheterna i hamnen, bestämmelsen **e₂** kvarstår.
- Skäretvägen redigeras till 8 meter.
- **f₁** – "Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsens karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmateriell och taklutning. Viktigt för upplevelsen av området är också vegetationen på tomterna. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får ej byggas ihop. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden i skala och utformning".
- Detaljplan för den del av Grytvägen som ligger inom naturreservat upphävs.
- Stubbarp 1:51 regleras från 475 kvm i största tillåtna byggnadsarea till 650 kvm totalt, en bestämmelse om minsta tillåtna byggnadsarea läggs till i plankartan på 5 000 kvm.
- Anslutningen Skäretvägen/Sällynevägen ses över i planförslaget och revideras enligt befintliga förhållande.
- Prickmarken för fastigheten Stubbarp 1:152 justeras.
- Prickmarken för fastigheten Stubbarp 8:9.
- Planförslaget revideras med en bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns.

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:**Myndigheter**

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

Sakägare inom fastighetsförteckningen

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

Privatpersoner

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