

KS/2023/183

▶ GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för

Del av Stubbarp 22:1 i Stenedal, Arild

Höganäs kommun, Skåne län

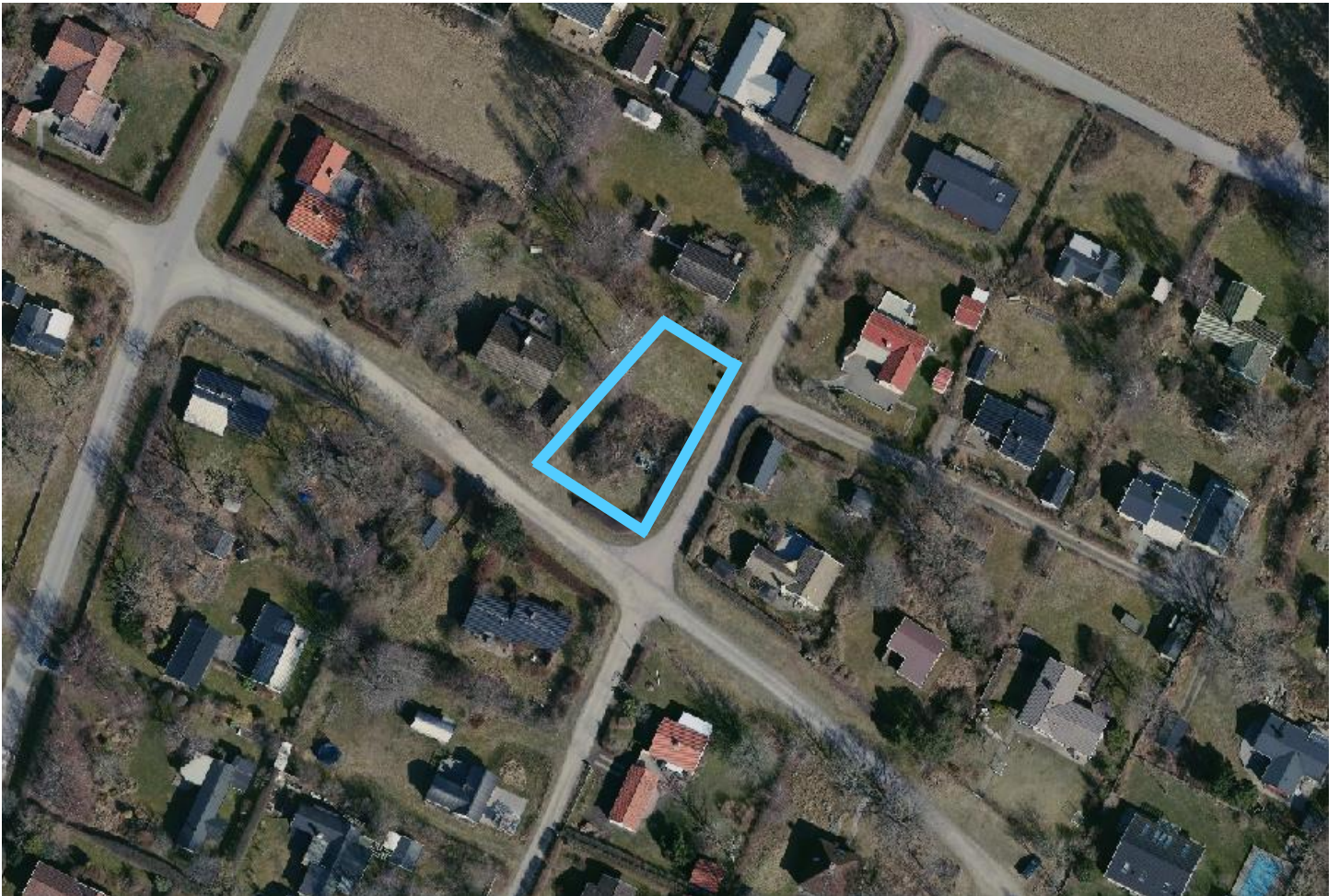


Bild: Planområdets ungefärliga läge inom den blå markeringen

2 MAJ 2024



HÖGANÄS
KOMMUN

▶ BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen uppdrog den 10 januari 2023 KS §9 åt planavdelningen att genomföra detaljplanläggning för del av Stubbarp 22:1 i Stenedal, i Arild.

Uppdraget omfattar planläggning för bostadsändamål, med syfte att möjliggöra byggnation av ett enbostadshus och att detta ska ske i harmoni med de kulturmiljövärden som finns i omgivningen.

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för del av Stubbarp 22:1 handläggs enligt standardförfarande där samråd och granskning genomförs innan antagande. Planen antas av kommunstyrelsen.

SAMRÅD

Plansamråd genomfördes 2 januari till den 28 januari 2024. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista och annonsering på kommunens anslagstavla. Utskicket gjordes cirka 2 veckor före samrådets start.

Ett samrådsmöte hölls inte, då detaljplanen bedömdes vara av en mindre karaktär att samrådet kunde genomföras utan ett formellt möte. 19 skrivelser inkom under samrådstiden. 5 innehöll synpunkter på förslaget varav 3 skrivelser har föranlett en omarbetning av förslaget.

ÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET INFÖR GRANSKNING

- Förtydligande gällande dagvattenhantering på den egna tomten
- Tillägg av planbestämmelser gällande genomsläpplighet av yta för att hantera översvämningsrisk (60% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig)
- Ändring av planbestämmelser gällande nockhöjd. Nockhöjden sänks från 6,5 till 5,5 meter, för att undvika ett tvåvåningshus.
- Förtydligande gällande riksintresse för högexploaterad kust
- Förtydligande gällande riksintresse för kulturmiljövärd
- Förtydligande angående anslutning till gemensamhetsanläggning
- Påverkan på gällande detaljplan
- Förtydligande gällande tryggande av underjordiska ledningar för ledningshavare
- Ändring från ”Skärets fiskehamn” i stället för ”Skärets hamn”
- Koordinatskryss på plankartan
- Användningen av plangränser i plankartan korrigerades så den blir enligt gällande standard.

GRANSKNING

Granskning genomfördes 11 mars till 31 mars 2024. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.



INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSKNING

Under granskningstiden har 13 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

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

MYNDIGHETER, FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

NORDION ENERGI (2024-03-06) har inget att erinra.

POSTNORD (2024-03-11)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar: Informationen noteras.

TRAFIKVERKET (2024-03-11) har inget att erinra.

HÖGANÄS ENERGI (2024-03-12) har inget att erinra.

NSR (NORDVÄSTRA SKÅNES RENHÅLLNING AB) (2024-03-20)

NSR, Nordvästra Skånes Renhållning AB har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen och noterade att tidigare synpunkter har noterats. Dock vill NSR tillägga:

- NSR önskar att det i planen tydliggörs att renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas.

Kommentar: Formulering om detta finns på sidan 26 under kapitlet ”Beskrivning av detaljplanen”. En liknande formulering läggs till på sidan 30 under kapitlet ”Detaljplanens genomförande”.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2024-03-20)

har inget att erinra under förutsättning att samrådsyttrandet (daterat 2024-01-25) följs.
Detta löd:

- inget att erinra, förutsatt att tillgängligheten till räddningstjänstens fordon säkerställs, samt att kontakt tas med Räddningstjänsten vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.

Kommentar: Informationen noteras.

LANTMÄTERIET (2024-03-26)

Lantmäteriets yttrande innehåller tre synpunkter.

1. Gränsen mellan u-område

I plankartan så har u-området delats upp genom en gräns. Denna gräns behöver inte markeras ut utan bör tas bort.

2. Förvaltning av de mindre vägarna

I planbeskrivningen framkommer det inte tydligt hur vägarna i området förvaltas, vilket bör förtydligas i beskrivningen.

3. Rättigheten till utfartsväg

I texten i planbeskrivningen står det: Rätt att nyttja intilliggande gata (Sommarhagen och Väderöstigen) som ligger inom fastigheten Stubbarp 22:1, bekräftas genom gällande detaljplan ”Delar av Stubbarp 1:106, 14:1 och 15:1 med flera”, som fortsätter gälla runt planområdet.

På vilket sätt fastigheten ska erhålla rätten till väg bör förtydligas i planbeskrivningen, då det är otydligt och inte klart framkommer vad rättigheten att färdas på vägarna grundas på.

Kommentar:

1. Plankartan justeras så att det endast finns ett u-område, som begränsas av sekundär egenskapsgräns.
2. Förtydligande kring hur de omkringliggande vägarna förvaltas läggs till.
3. Rätten till den väg som omger planområdet säkras genom att föreslå att ett officialservitut för vägen läggs till. Det är den lösning som grannfastigheterna har för att garantera tillgänglighet till sina fastigheter.

LÄNSSTYRELSEN (2024-03-28) har inget att erinra.

REGION SKÅNE (2024-03-28) har inget att erinra.

STENEDALS VILLAÄGAREFÖRENING (2024-04-18)

Vi har hittat ett par sakfel i planbeskrivningen:

- Sid 7: Väderstrecken för Arild och Skärets fiskehamn är omkastade
- Sid 9: Asfaltering resp. grus för Sommarhagen och Väderöstigen är omkastade.
- Angående båda dessa vägar så underhålls de av vår Villaföreningen och som boende hoppas vi att man ansluter sig till vår villaägareförening. Idag är avgifter

800 kr/år men den kan komma att påverkas av att förändringar i ansvar för väghållningen av Nabbavägen och Stenedalsvägen är aviserade inom några år.

- Jag vill också minnas att det stod något om att det inte fanns ngt servitut och det är märkligt eftersom det finns utanför alla våra tomter så vitt jag vet.

Kommentar:

- Sakfelen på sidorna 7 och 9 rättas till.
- Det läggs inför antagande till i planbeskrivningen att den föreslagna nya fastigheten behöver ansluta sig till föreningen via en årlig anslutningsavgift.
- Det läggs inför antagande till att officialservitut för vägändamål vid behov bildas till förmån för den föreslagna fastigheten.

INTERNT

MILJÖAVDELNINGEN (2024-03-06) har inget att erinra.

STADSMILJÖAVDELNINGEN (2024-03-19) har inget att erinra.

GEODATAAVDELNINGEN (2024-03-22)

Synpunkter enligt nedan:

- Plankarta
 - Fastighetsbeteckningar, traktnamn och gatunamn bör tonas ner
- Planbeskrivning
 - ”o 30” på sidan 27 saknar indexeringen.
- Teknisk kontroll
 - Rensa brytpunkter
 - Rensa bort hjälplinjer
 - U-områdena ska läggas ihop
 - Saknas attribut under planattribut och planstatus
 - Saknas attribut för planområde

Kommentar:

- Plankarta
 - Plankartan justeras enligt synpunkten.
- Planbeskrivning
 - Indexering läggs till enligt synpunkten.
- Teknisk kontroll
 - Kontroll utförs enligt synpunkten.

PRIVATPERSONER

STUBBARP 22:5 (2024-04-01)

Emotsäger sig förslaget till detaljplanen för Del av Stubbarp 22:1. Att bygga ett hus på den prickade marken på denna fastighet kommer att innebära att fastigheten får full insyn i fastigheten Stubbarp 22:5 samt att kvällssolen för fastigheten Stubbarp 22:5 kommer att skymmas eftersom denna del av Stubbarp 22:1 är upphöjd 125 cm över mark.

Kommentar: Det kommer inte att ske någon byggnation på prickad mark. Idag är marken för detaljplanen reglerad som allmän platsmark för gata, vilket den inte historiskt eller idag nyttjas som. Marken är ianspråktagen som gräsmatta.

Stubbarp 22:5 kommer att påverkas av skugga i högre utsträckning än idag, men majoriteten av dygnet kommer fastigheten fortfarande belysas av sol. Kommunens bedömning är därmed att skuggpåverkan på fastigheten inte är av betydande omfattning.

Kommunen har tagit hänsyn till omgivande bebyggelse i detaljplanen, exempelvis genom 3 meter respektavstånd till omgivande gator, men är medveten om att viss insyn kommer att tillkomma på grund av den nya bebyggelsen. På fastigheten Stubbarp 22:5 finns flera byggnader och som närmast kommer avståndet mellan byggnader på Stubbarp 22:5 och den föreslagna nya fastigheten vara cirka 15 meter. Detta bedöms som tillräckligt i förhållande till de strukturer som finns i området idag, och bedöms därför inte som en betydande olägenhet. Stubbarp 22:5 och den föreslagna nya fastigheten kommer även att separeras av gatan Väderöstigen.

Idag finns mycket växtlighet på fastigheten Stubbarp 22:5 som skymmer insynen från flera vinklar. Växtligheten har dock Höganäs kommun inte rådighet över, vilket betyder att detta är något som kan förändras i framtiden.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAG INFÖR ANTAGANDE

4 skrivelser innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från 3 skrivelser har föranlett en mindre omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Plankartan justeras gällande u-område
- Plankartan förbättras gällande grafiska läsbarhet
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande gällande förvaltning av de mindre vägarna
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande gällande att officialservitut föreslås som lösning för att garantera att den nya fastigheten har åtkomst till sin fastighetsyta.



KVARSTÅENDE ERINRINGAR

Efter granskningsskedet kvarstår planförslaget.

Efter genomförd granskning har synpunkter föranlett till förtydligande av planbeskrivningen samt plankartan som bedöms vara av redaktionell karaktär. Planförslaget kompletteras enligt redovisning under inkomna synpunkter. Kompletteringarna görs i syfte att förtydliga planens genomförande samt för att förbättra läsbarheten av plankartan.

Det finns kvarstående synpunkter från tidigare skeden av planarbetet som avser det aktuella planområdet. Dessa redovisas nedan.

KVARSTÅENDE ERINGRINGAR

Följande bedömda sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Inför granskning

- Privatperson – Stubbarp 22:7
- NSR
- Geodataavdelningen

Frågor som inte blivit tillgodosedda inför granskning är följande:

- Planen borde inte genomföras när den endast omfattar drygt 700 kvadratmeter och inte omgivande tomter också tillåts avstyckas till denna storlek
- Full sortering av avfall som innehåll i planbeskrivningen
- Utfartsförbud mot korsningen

Inför antagande

- Privatperson – Stubbarp 22:5

Frågor som inte blivit tillgodosedda inför antagande är följande:

- Skuggning och insyn på fastigheten Stubbarp 22:5