

Dnr KS/2018/932

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



2022-04-26

BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

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

Uppdraget omfattar planläggning av 5 nya enbostadshus varav 2 av dem ska ha möjlighet att bedriva begränsad hästhållning.

DETALJPLANENS SYFTE

Uppdraget omfattar planläggning av 5 nya enbostadshus varav 2 av dem ska ha möjlighet att bedriva begränsad hästhållning.

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för Bölsåkra 5:11 m.fl. handläggs enligt utökat förfarande dvs. plansamråd och formell granskning.

PLANSAMRÅD

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

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

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

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

Kommentar:

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

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

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

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 22 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

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

Synpunkter från enskilda fastighetsägare

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

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

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

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

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

Kommentar:

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

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

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

Kommentar:

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

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

Kommentar:

Vägen har justerats enligt synpunkt ovan.

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

Kommentar:

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

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

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

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

Vi förutsätter att detta brev vidarebefordras till exploitören.

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

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

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

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

Höjder på plankartan saknas som reglerar framtida marknivå.

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

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

Kommentar:

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

Yttranden från myndigheter och förvaltningar.

Länsstyrelsen (2019-06-26)

Riksintresse Naturvård 3 kap. 6 § MB

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

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

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

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

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

Riksintresse Natura 2000 4 kap. 8 § MB

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

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

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

Länsstyrelsens rådgivning

Art- och biotopskydd

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

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

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

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

Arkeologi

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

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

Länsstyrelsens bedömning

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

”FÖRKLARING AV ORD OCH BEGREPP

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

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

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

Svanshall utgör även tätort enligt SCB:s officiella statistik.

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

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

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

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

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

Arkeologisk utredning kommer genomföras innan exploatering.

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

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

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN (2019-06-18)

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar:

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

TRAFIKVERKET (2019-06-19)

Trafikverket är väghållare för väg 1451 nordost om planområdet.

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

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

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

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

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

Kommentar:

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

LINDA ADLER (Lantmäteringenjör)

Tydliggöra planbestämmelserna.

Kommentar:

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

RICHARD ÅKESSON (Ekolog)

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

Kommentar:

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

GUNILLA SANDBERT (Stadsarkitekt)

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

Kommentar:

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

Yttranden utan erinringar.

Weum GAS AB (2019-06-05)

Socialförvaltningen (2019-06-20)

Räddningstjänsten (2019-06-25)

Sjöfartsverket (2019-06-03)

Region Skåne (2019-06-19)

Miljöavdelningen (2019-07-01)

VA-avdelningen (2019-06-12)

SAMMANFATTNING

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

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

FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

- Enskild 5
- Enskild 7

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

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



INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSKNING

Under granskningstiden har 15 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

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

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN (2020-02-18)

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

Riksintressen

Riksintresse Naturvård 3 kap. 6 § MB

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

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

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

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

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 § och 2 § MB - *Kullaberg och Hallandsåsen med angränsande kustområden* och högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 § och 4 § MB - *sträckningen kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp*.

Sådana områden är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse. Inom dessa områden behöver därför bedömningar och avvägningar ske i ett större sammanhang.

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

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

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

Information om arkeologi

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

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

Kommentar:

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

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

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

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

TRAFIKVERKET (2020-02-07)

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

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

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

Kommentar

Kommunen noterar Trafikverkets

LANTMÄTERIET (2020-02-06)

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

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

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

Kommentar:

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

INTERNT

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

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

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

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

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

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

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

SAKÄGARE

SAKÄGARE 1 (2020-02-03)

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

Kommentar:

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

SAKÄGARE 2 (2020-02-10)

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

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

SAKÄGARE 3 (2020-02-11)

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

Enligt detaljplanförslaget framförs,

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

Med följande angivna riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning.

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

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

Yrkande

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

Kommentar:

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

SAKÄGARE 4 (2020-02-11)

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

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

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

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

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

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

Kommentar:

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

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAG INFÖR GRANSKNING 2

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

INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSKNING 2

Under samrådstiden har 28 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

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

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN (2022-04-04)

Riksintressen högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken

Länsstyrelsen kan utläsa av planhandlingarna att motivet för kommunen är att föreslagen detaljplan hade stöd och var påbörjad i januari 2019 inom ramen för förra översiktsplanen som sedan ersattes av nu gällande översiktsplan i oktober 2019 där planförslaget nu inte längre är förenligt. Länsstyrelsen kan konstatera att planförslaget inte är förenligt med länsstyrelsens sammanfattande redogörelse från 2013 som upprättats till föregående översiktsplan och därmed kvarstår frågor att hantera i planprocessen.

Av framtagen samrådsredogörelse framgår det att kommunen gör bedömningen att planförslaget inte utgör tätortsutveckling i den betydelse som avses i 4 kap. 1 § andra stycket MB. Länsstyrelsen delar den bedömningen. I Höganäs gällande översiktsplan beskrivs värdena för kulturmiljö, landskapsbild och naturvärden som avser detta område:

I de områden utmed kusten och mellan sambällena som är obebyggda medger kommunen inte någon ny exploatering. Kusten har mycket höga allmänna intressen, som natur-, kultur- och friluftsvärden samt behovet av reträttväg inåt land vid ett ändrat klimat med högre havsnivå. Det gäller områdena mellan Viken och Lerberget, Lerberget och Höganäs, Nyhamnsläge och Lerhamn, Lerhamn och Mölle, Arild och Skäret, Skäret och Svanshall, Jonstorp och Farhult samt Farhult och Norra Häljaröd. Rekreativa och ekologiska samband ska utvecklas inåt land och natur- och jordbrukslandskap ska stärkas och bevaras.

Skydda de obebyggda kuststräckorna mellan orterna från exploatering, så att de finns tillgängliga för rekreation och friluftsliv och så att dess ekologiska värden består. Rekreativa och ekologiska samband inåt land till natur- och jordbrukslandskap ska stärkas och bevaras.

Komplettera i första hand befintlig bebyggelse inom de områden som utpekats som samlad bebyggelse. Lokalisera i första hand ny bebyggelse till lucktomter och/eller samla ny bebyggelse i mindre grupper.

Ny, enstaka bebyggelse utanför befintlig bebyggelsestruktur tillkommer normalt inte inom riksintresse för högexploaterad kust.

Länsstyrelsen anser att en bedömning av områdets värden behöver göras i ett större sammanhang. Vid tillämpningen av bestämmelserna ska man inte bara utgå från hur en viss åtgärd påverkar den närmaste omgivningen utan utifrån ett helhetsperspektiv på vad som är en lämplig utveckling inom kustzonen. Det är vidare konsekvenserna av genomförandet av planen för de samlade natur- och kulturvärdena som ska bedömas. I det sammanhanget är även påverkan på landskapsbilden och det rörliga friluftslivet viktig samt att man behöver beakta kumulativa effekter av den föreslagna detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer att planområdet kan komma att ge incitament för att fortsatt bebygga kustzonen vilket ytterligare kan påverka riksintressevärdena.

Sammantaget menar Länsstyrelsen att det utifrån planhandlingarna inte går att utläsa hur berörda riksintressen kommer att tillgodoses vid ett genomförande av planen samt att ett genomförande av planen kan innebära påtaglig skada.

Riksintresse Naturvård 3kap. 6 § MB

Det framgår av planhandlingar att en naturvärdesinventering ska ha gjorts och att planförslaget justerats som ett resultat av den. Länsstyrelsen saknar dock en detaljeringsnivå och en redogörelse av den genomförda naturvärdesinventeringen i planbeskrivningen. Länsstyrelsen menar att det utifrån planhandlingarna inte går att utläsa hur riksintresse för naturvård kommer att tillgodoses vid ett genomförande av planen.

Natura 2000

Det framgår av planbeskrivningen att området angränsar till ett Natura-2000 område. Länsstyrelsen anser att det behöver framgå av planhandlingarna om planförslaget på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-området och dess värdegrund.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för högexploaterad kustzon, riksintresse för naturvård samt natura 2000, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar:

Kommunen känner väl till vad som skrivs i översiktsplan 2035 för området. Eftersom detaljplanen påbörjades innan gällande översiktsplan menar kommunen att det finns fog för en fortsatt prövning och har därför fullföljt den påbörjade processen.

Planområdet och förslaget har ändrats väsentligt jämfört med hur det såg ut i början. Detta för att kommunen bedömt att Länsstyrelsen tidigare erinringar är korrekta, kopplat till det rörliga friluftslivet samt övriga riksintressen.

I planbeskrivningen för kustzonen beskrivs att det är starkt kopplat till övriga riksintressen. Eftersom omfattningen av planen har ändrats för att inte påverka det rörliga friluftslivet, samt att byggrätterna placeras varsamt med hänsyn till naturvärdena står kommunen fast vid att påverkan samt konsekvenser i ett övergripande plan blir obetydliga för kustzonen.

Kommunen anser att incitamenten för att fortsatt bebygga kustzonen planerats bort i och med minskningen av planområdet. I tidigare versioner skapades stora luckor mellan tomterna som skulle kunna uppfattas som lucktomter. Därför gjorde kommunen

bedömningen att samla bebyggelsen inom ett område där enbart en väg löper fram till området. Skulle en sådan ansökan ändå skickas till kommunen kommer det med största sannolikhet att avslås då den översiktsplan 2035 sätter ramarna för planeringen då.

Planbeskrivningen kommer att ändras gällande Natura 2000 området. I tidigare planförslag ingick fastigheterna Bölsåkra 5:11 och Bölsåkra 5:12 i sin helhet. En liten del av Bölsåkra 5:12 sträckte sig fram till natura 2000 området. Norra kustvägen var det enda som skilde dem åt. Nuvarande utbredning av planområdet berör en mindre del av Bölsåkra 5:11. Planområdet har alltså förflyttat sig längre bort från natura 2000 området. Exploateringen av området bedöms således inte alls påverka natura 2000 området.

SKANOVA (2022-03-14) har inget att erinra.

TRAFIKVERKET (2022-03-16) har inget att erinra.

MILJÖKONTORET (2022-03-18) har inget att erinra.

POSTNORD (2022-03-24) har inget att erinra.

REGION SKÅNE (2022-04-05) har inget att erinra.

NSR (2022-04-05)

NSR saknar redovisning av planerad avfallshantering och har därför inte möjlighet att yttra sig i frågan.

Generellt gäller att renhållningsordning för Höganäs kommun ska följas.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats med en redovisning av hur det är tänkt att avfallshanteringen ska gå till. Sopkärnen ska placeras vid vändplatsen där NSR enkelt ska kunna tömma kärnen och vända på ett tryggt sätt för att komma ut ur området.

LANTMÄTERIET (2022-03-24)

I plankartan finns bestämmelser enligt 4 kap 18 § 2 st PBL, så kallade fastighetsindelningsbestämmelser för rättigheter (servitut för utfart och ledningsrätt för allmänna ledningar). Enligt 4 kap 18 § 2 st PBL får kommunen i detaljplaner bestämma de servitut som ska bildas och kommunen ska då bestämma servitutens utformning vad gäller lydelse och vilka områden som ska belastas.

Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser har en direkt styrande verkan på rättigheter är det viktigt att redovisningen av dessa är tydlig och att bestämmelserna är tillräckligt preciserade för att säkerställa en entydig tolkning både i planprocessen och vid plangenomförandet.

Lantmäteriet vill betona att fastighetsindelningsbestämmelser kring rättigheter inte skapar någon rättighet i sig, för det krävs att servitut eller ledningsrätt bildas vid en lantmåteriförrättning.

När fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta en prövning av vissa grundläggande krav som ställs i

fastighetsbildningslagen (FBL) och ledningsrättslagen (LL), se 4 kap 18 §3 st PBL. För reglering av servitut ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap 18 § 3 st PBL, bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

I planbeskrivningen anges, under rubriken ”Fastighetsindelningsbestämmelser” på s. 12, att det inte kommer krävas fastighetsindelningsbestämmelser, vilket motsäger bestämmelserna i plankartan. Detta behöver kompletteras.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

De ekonomiska konsekvenserna för exploatören, vilket Lantmäteriet förmodar att kommunen menar med fastigheten Bölsåkra 5:11, framgår inte helt av avsnittet ”Ekonomiska konsekvenser”. Exploatören ska enligt kommunen bekosta dels utbyggnaden av lokalgata, vatten- och avloppsanordningar, fiber, m.m. Visserligen framgår det när man läser planbeskrivningen i sin helhet, men det kan vara klokt att stycket om ekonomiska konsekvenser innehåller en samlad bild för att det inte ska vara missledande och ge upphov till missförstånd. Det är viktigt att det framgår även för framtida fastighetsägare vad som förväntas av dem vid köp av fastighet inom planområdet. Vilka kostnader förväntas de vara med och betala för och vilka åtgärder åligger dem att utföra? Ska VA-anslutningsavgifter tas ut? Utbyggnad av gata och VA är kostsamt. Har kommunen för avsikt att ta ut säkerhet? Om inte vems är ansvaret att färdigställa om exploatören går i konkurs? Drabbar det de enskilda fastighetsägarna inom planområdet eller träder kommunen in och slutför? Detta bör framgå av planbeskrivningen för att konsekvenserna tydligt ska framgå för den som är berörd.

JONSTORP GA:5

Det bör framgå av planbeskrivningen att nybildade fastigheter ska anslutas till Jonstorp ga:5 samt att det kan medföra kostnader för fastighetsägarna, vilket även påpekats i samrådet.

FASTIGHETSÄGARE/EXPLOATÖR

Använd gärna ett konsekvent begrepp för den roll som åsyftas när det gäller ansvar för kostnader och åtaganden i plangenomförandet. Begreppet fastighetsägare kan exempelvis både syfta till befintlig som framtida fastighetsägare. Är det exploatören som avses kan det vara lämpligt att använda detta begrepp. Det kan annars upplevas förvirrande för den som läser aktuellt planförslag.

AVTALSSERVITUT

Bölsåkra 5:11 belastas av ett avtalsservitut avseende vattenledning och datakabel, inskrivet i fastighetsregistret 2018. Generellt bör avtalsservitut/nyttjanderätter som påverkas av en planläggning om möjligt redovisas i grundkartan, och det ska i alla fall framgå av konsekvensbeskrivningen hur de påverkas av planförslaget.

RUBRIK OM ENSKILT HUVUDMANNASKAP TROLIGEN INTE TILLRÄCKLIGT = KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP?

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för användningar av allmän plats men det saknas en särskild planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. I Boverkets

föreskrifter för detaljplaner är det ett tydligt krav att enskilt huvudmannaskap alltid ska regleras genom en särskild planbestämmelse.

Boverket har sedan 1987 rekommenderat att enskilt huvudmannaskap ska regleras genom att det införs en särskild (administrativ) planbestämmelse. Eftersom rubriker i listan med planbestämmelser inte är en planbestämmelse finns risken att nuvarande redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap 7 § 1 men PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för samtliga allmänna platser i det aktuella planförslaget. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Under ovanstående rubrik på s. 13 saknas delar av mening. Avsnittet verkar inte färdigställt och bör kompletteras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avsnittet ”Vatten och avlopp” på s. 21 verkar inte färdigställt och bör kompletteras.

PLANBESTÄMMELSER PLANKARTA

Bestämmelserna e1 och e3 redovisas dubbelt i plankartan, detta bör eventuellt ses över.

ÖVRIGA FRÅGOR

Lantmäteriet vill informera om att planavgift är ett lagstadgat begrepp som innebär en möjlighet för kommunen att finansiera sitt planarbete i samband med att bygglov beviljas. Alternativet till planavgift är att kommunen finansierar arbetet genom skattemedel eller genom att kommunen tecknar planavtal med exploitören.

Slutligen är det bra om det anges vilka av Boverkets föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet. Det underlättar plantolkningen om det tydligt framgår vilka rekommendationer kommunen tillämpat, inte minst med tanke på den kommande digitaliseringen.

Kommentar:

Samtliga synpunkter har tagits hänsyn till. Planhandlingarna har uppdaterats och förtydligats efter Lantmäteriets rekommendationer.

INTERNT

HÖGANÄS ENERGI (2022-03-18) har inget att erinra.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2022-04-01) har inget att erinra.

GEODATAAVDELNINGEN (2022-04-04) Justeringar krävs i både plankartan och planbeskrivningen.

Kommentar:

SAKÄGARE

SAKÄGARE 1

SAKÄGARE 2

SAKÄGARE 3

SAKÄGARE 4

SAKÄGARE 5

SAKÄGARE 6

SAKÄGARE 7

SAKÄGARE 8

SAKÄGARE 9

SAKÄGARE 10

SAKÄGARE 11 (2022-04-04) (gemensamt yttrande)

Om man går emot översiktsplanen och trots allt väljer att gå vidare med detaljplanen har vi följande invändningar.

Den gata som är utplacerad ska vara godkänd för sopbil, brandbil etc. Den väg som nu är planerad har ganska tvära svängar. Det verkar inte vara lämpligt med tyngre, större fordon på en väg med sådan utformning.

Man bedömer att trafiklösningen till följd av detaljplanen är marginell. Detta håller vi inte med om. Det kommer att medföra en betydlig ökning av trafik till de tänkta fastigheterna. Då det rör sig om två hästgårdar kommer det att vara livligtrafik för att både transportera hästar, foder, hö och halm. Med stor sannolikhet kommer det att vara flera nyttjare av stallplatser vilket innebär att det kommer att vara mycket frekvent biltrafik under dagarna både med personbil, moped, hästtransport osv.

Så som vägen är utformad i nuläget kommer det att bidra till ökat buller framförallt för fastighetsägare på Bölsåkra backe men även för de fastigheter som vetter mot den tänka vägen. Ljuskäglor kommer att vara störande för närliggande fastigheter.

Vägen i detaljplanen kommer att ändra karaktär i område. Med vägen bryter man den upplevelse av öppet landskap och äng som finns idag. För att lägga vägen enligt detaljplanen behöver man med stor sannolikhet ta bort en del större ekar, eller riskera att dessa dör pga. påverkan på dess rotsystem. Dessutom planeras vägen intill klipphällar. Dessa klipphällar bedöms vara intressanta ur ett artskyddsperspektiv. Enligt artskyddsförordningen är det förbjudet att skada eller förstöra de skyddade arternas fortplantningsområden eller viloplats. Genom att dra en väg enligt planen kommer det givetvis att störa djurlivet som finns kring klipphällarna.

Vägen dras över kuperad terräng och det behövs med stor sannolikhet sprängas för att få adekvat markbearbetning. Vid anläggandet av Bölsåkra backe sprängdes det ansenligt vilket förde till skador på intilliggande hus i form av sprickor. Dessutom förde det till problem med vattenkvaliteten, i form av järnflisor i dricksvattnet.

Vi vänder oss mot byggnation i området eftersom det inte följer gällande översiktsplan. Området är utpekad som "landsbygdsområde" i gällande översiktsplan. Sannolikt har man gjort ett noga övervägande när man reviderat översiktsplanen i oktober 2019 och bedömt att det finns syfte att bevara landsbygdsområdet med dess befintliga bebyggelser.

Enligt Naturvårdsplanen 2017-02-23 bör området fortsättningsvis ha ett varierat landskap med skogsdungar, betesmarker och slättervall. Man beskriver att det redan nu finns ett 30-tal hus i området. Man menar att placeringen av de ytterligare fem husen är gjorda med hänsyn till målbild i naturvårdsplanen. Det ter sig inte överensstämmande med målbilden ”skogsdungar, betesmark och slättervall” att placera ut fem bostäder med tillhörande tomter och infrastruktur. Vi menar att det är helt stick i stäv både med målbilden för naturvårdsplanen och med gällande översiktsplan.

Området ligger mellan befintlig byggnation i flera riktningar. Vill man behålla ett varierat landskap med ”landsbygdsområde” som huvudtema så passar det inte att exploatera denna markbit som faktiskt står för just ”skogsdungar, betesmark och slättervall” i ett övrigt exploaterat område. Bortsett från bebyggelse i omgivningen så besitter företaget Splendor AB stor del av omgivande mark. I deras regi inhägnas och används marken på ett sätt som gör den otillgänglig både för rekreation och ett vilt djur- och växtliv. Den bit mark som Bölsåkra 5:11 utgör är välbehövligt, i det orörda utförande den är idag, för att bibehålla ”landsbygdsområde”.

Område beskrivs ibland som ”Lilla Småland” där det visar sig med berg i dagen, vackra träd, öppna marker och vilt djurliv. Man ser både hjort, rådjur och småvilt som kan leva i fina betingelser, i ett annars ganska tätbebyggt område. Man kan se både huggorm, kopparödla och snok. Det finns fridlysta arter av padda. Man hör hackspett, gröngöling och kan skåda gladan som jagar på de öppna fälten. Området hyser också ugglor och fladdermöss. Det har setts backsippa och gullviva, vilket är ovanliga inslag i naturen idag. Dessutom finns det stora mängder sprängticka.

Området är inventerat översiktligt avseende kärlväxter, mossor, svampar samt fåglar. Vi bedömer det rimligt att man gör en ny värdering kring områdets status. Man beskriver i nuvarande granskningshandling områdets status som måttligt. Man bör göra en grundligare inventering innan man eventuellt låter exploatera området, med framtida följder till ytterligare begränsade vild natur.

Man har gjort en arkeologisk bedömning som vi ställer oss frågande till. Samtliga fastighetsägare i husraden intill Bölsåkra 5:11 hittar frekvent flinta avslag. Det verkar orimligt att man kan avskriva det arkeologiska värdet av marken utan grundligare värdering.

Det framgår av granskningshandlingarna att det inte är klarlagt hurvida vatten- och avloppsnät har tillräcklig kapacitet för ytterligare bebyggelse. I dagsläget kan vi, boende i Svanshall erfarit bristande vattenleverans. Detta märks främst genom sänkt tryck i ledningarna framförallt sommartid. Dessutom är det relativt ofta avstängt vatten till följd av ett gammalt vattenledningsnät. Att nuvarande vattenledningssystem ska försörja ytterligare fem bostäder varav två hästgårdar där man kan förvänta avsevärt högre vattenkonsumtion, ställer vi oss högst frågande till. Detta bör ses över.

På Höganäs kommuns hemsida kan man se att det ligger ett ärende om Bölsåkra 5:12. Det är avgörande att få vetskap om vad som är tänkt även med denna markbiten för att fullt ut kunna ta ställning till föreslagen detaljplan för Bölsåkra 5:11.

Kommentar:

Utformningen av detaljplanen har ändrats väsentligt jämfört med hur det såg ut i början av processen. Syftet till att planområdet minskat beror på att större hänsyn tagits till de olika riksintressen som området omfattar av samt naturen.

I planhandlingarna kan man läsa att detaljplanen i området initierades när den förra översiktsplanen fortfarande var gällande. I den tidigare översiktsplanen var området utpekade för bostadsutveckling. Med det som utgångspunkt är det naturligt att prövningen får fortsätta även om den nya översiktsplanen gäller. Sedan ska man inte förglömma att en översiktsplan inte är juridiskt bindande och man får göra avsteg från den. För att göra avsteg från översiktsplanen måste man tydligt motivera avsteget. Motivet för avsteg i den här detaljplanen är just att den varit pågående sedan den äldre översiktsplanen fortfarande var gällande.

Vad gäller infartsvägen till planområdet har den dimensionerats med en bredd om 6 meter. Anledningen till att vägdragningen ser ut som den gör är för att minimalt påverka naturen och de värden som finns på platsen. Vägen är tänkt att ansluta till Bölsåkra backe, vars detaljplan föreskriver just "gata" som troligtvis var tänkt att förlängas då tidigare översiktsplan pekade ut Bölsåkra 5:11 och 5:12 som utbyggnadsområde. Gatan är dragen på ett sätt som ska ge minimal påverkan på träden samt slättervallen. Genom att dra gatan längsmed de kuperade delarna lyckas en stor del av marken hållas i takt och som skulle kunna brukas om så önskas.

Kommunen står fast vid att trafikökningen kommer vara marginell. Bullernivåerna kommer inte överstiga de värden föreskrivs i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Den arkeologiska utredning som utförts i området har beställts av Länsstyrelsen där en ackrediterad aktör genomfört den. Utredningen är avgränsad till den del som omfattar detaljplanens utbredning. Efter de fynd som påträffats på plats har aktören som utfört utredningen bedömt att inga vidare utredningar behövs.

Vatten- och avloppsfrågan har stämts av med kommunens va-avdelning och det är möjligt att erbjuda en anslutningspunkt utan att det ska påverka övriga fastigheter i området.

Vad avser Bölsåkra 5:12 är den inte föremål för någon exploatering. Fastigheten kommer att förbli som den är.

SAKÄGARE 12 (2022-04-05)

Förslaget som det presenteras nu skiljer sig gentemot tidigare förslag. Vi ser planer för mer byggnation på betydligt mindre yta än vad som tidigare lagts fram, vilket skulle innebära mindre utrymme att bevara det sällsynta landskapet med dess vilda flora och fauna. Som det ser ut nu är planen att dela in fastigheten i fem separata fastigheter med bebyggelse på delar av dem, på ett markområde som ursprungligen skulle avstyckas till två tomter. Dessa planändringar, med komprimering av ytan för den tilltänkta bebyggelsen, innebär att den tidigare ambitionen från markägarens sida att bevara ett öppet landskap med möjligheter för boende att på ett lättillgängligt sätt ta del av naturen inte längre är att räkna med.

Vi oroas över att förändringen i detaljplanen, för det fall den godkänns, på sikt kan leda till förslag på ytterligare avstyckning av marken närmst husraden på Norra Kustvägen med risk för ytterligare exploatering och husbyggnation alldeles inpå husknuten, vilket än mer skulle begränsa tillgången för de befintliga fastighetsägarna att ta del av landskapet samt begränsa den utblicksmöjlighet som finns idag.

Placeringen av dem tilltänka fastigheterna innebär en ökad trafiksituation på en redan tungt belastad vägsträcka. Utfarten kommer enligt förslaget att delas med resterande fastigheter på Bölsåkra backe, en utfart som redan idag lider av delvist skymd sikt. Hastighetsbegränsningen är förvisso 40 km per timme, men med tanke på att enbart en försvinnande liten del trafikanter faktiskt håller sig till den innebär ökad trafikering av utfarten större risk för olyckor vid utfart. Vi yrkar på att det ånyo utreds att förlägga utfarten närmre utkanten av bebyggelsen på Norra Kustvägen, vid slutet av husraden upp mot Splendor Plant AB.

Vi yrkar på att den nuvarande fastigheten i första hand ska behållas som den är, alternativt att den delas i två eller maximalt tre större fastigheter för att bättre kunna bevara naturlandskapet med dess sällsynta och vilda fauna, och för att bättre säkerställa ett öppet landsbygdslandskap utan ytterligare framtida bebyggelse i området. Eventuell bebyggelse som kan komma att fastslås genom just denna detaljplan bör läggas en bit ifrån befintlig bebyggelse, för att skapa ett luftigare intryck och möjliggöra fortsatt tillgänglighet till naturområdena.

Kommentar:

Planområdet har ändrats väldigt mycket jämfört med hur det såg ut i början. Anledningen till varför planen ser ut som den gör nu är just att värna om miljön samt att säkerställa att området i fortsättningen är öppen för allmänheten. I tidigare förslag planerades allt som kvartersmark även marken mellan byggrätterna. Det hade inneburit att fastighetsägaren hade kunnat uppföra stängsel. Så är inte fallet nu.

Tanken är att inom planområdet ska 5 tomter kunna tillskapas, varav två ska kunna bedriva hästhållning. Efter att ha utfört naturvärdesinventeringen har vi kartlagt vilka delar av området som hyser naturvärden och låtit de ytorna hamna utanför detaljplanen.

I planhandlingarna kan man läsa att detaljplanen i området initierades när den förra översiktsplanen fortfarande var gällande. I den tidigare översiktsplanen var området utpekad för bostadsutveckling. Med det som utgångspunkt är det naturligt att prövningen får fortgå även om nya översiktsplanen gäller. Vad gäller nya tomter bedömer kommunen det som högst osannolikt med anledning att en sådan prövning enbart kan utgå ifrån den nuvarande översiktsplanen som inte tillåter exploatering på platsen.

Kommunen står fast vid att trafikökningen kommer vara marginell och inte påverka de befintliga bostäderna i den utsträckningen vilket medför olägenheter. Utfarten till Norra Kustvägen är tillräcklig även för ett tillskott av 5 bostäder i området.

Infarten till området måste ske via Bölsåkra backe, dels för att i detaljplanen som gäller där är gatan dragen till fastighetsgräns mot Bölsåkra 5:11. Tanken har varit att gatan skulle fortsätta in till Bölsåkra i och med att den varit utpekad för byggnation i tidigare översiktsplan. Skulle man anordna en väg genom Bölsåkra 5:12 hade ingreppet i naturen varit betydligt mer omfattande då väg sträckningen hade varit längre genom landskapet.

Läser man naturvärdesinventeringen som gjorts inom ramen för följande detaljplan kan man se varför planområdet har koncentrerats och placerats i det sydöstra hörnet. Kommunen bedömer att placeringen av byggrätterna gör minst skada på miljön och landskapet men också minst intrång i de riksintressen som omfattar området.

SAKÄGARE 13 (2022-04-05)

Det framtida användandet kan i framtiden ändras från jordbruk till att bli en naturlig utbyggnad av Svanshall och användas till enbostadshus. Att området inte finns med i översiktsplanen 2035 är tydligen inget hinder. Därför vill vi att känsliga saker för fastigheter kommer så långt som möjligt från den västra gränsen på Bölsåkra 6:3. Det kan vara gödselstackar, skarp belysning från träningsområden och liknande.

I texten nedan i Planbeskrivningen står det att dagvattnet skall tas omhand genom infiltration. Bara det inte infiltreras in till Bölsåkra 6:3. Vi har lite dålig erfarenhet av att det kommer väldigt mycket dagvatten från backen från Hässlebo och även uppe från Bölsåkra.

Kommentar:

Att genomföra en detaljplaneprocess i området som inte är i enighet med översiktsplanen har kommunen motiverat med att planen initierades när den äldre översiktsplanen fortfarande var gällande. För utförligare beskrivningen läs kommentaren för de gemensamma yttrandena lite längre upp.

Varje fastighet är skyldig att omhänderta sitt eget dagvatten. Dessutom är fastigheterna relativt stora för att kunna infiltrera dagvattnet lokalt.

SAKÄGARE 14 (2022-04-05)

I informations brevet vi fått hemskickat står det att området inte är utpekad för byggnation och förslaget avviker från kommunens översiktsplan. Så varför besvarar ni oss med detta?

Svaret står ju klart o tydligt i brevet. Det skall inte byggas i detta område. Annat fall blir det självklart misstanke om jäv.

Vi ställer oss helt emot att möjliggöra bostäder och bebyggelse i detta område. Anledningen är tydlig då de är motstridiga uppgifter från kommunen sida.

Kommentar:

En detaljplanprövning kan ske trots att det är emot översiktsplanens intentioner. Dock måste man motivera varför man gör ett avsteg. I detta fall handlar det om att följande detaljplan initierades när förra översiktsplanen var gällande. Den gamla översiktsplanen pekade ut området som ett utbyggnadsområde. När den nya tillkom valde kommunen att fortsätta detaljplanprövningen.

SAKÄGARE 15 (2022-04-03)

I Höganäs kommuns översiktsplan som antogs 2019.10.31 är området Bölsåkra 5:11 utpekad som "landsbygdsområden" och inga bostäder är planerade. Trots det finns det nu ett förslag till detaljplan för del av Bölsåkra 5:11 för fem bostäder varav två med möjlighet för hästhållning.

Dessutom finns ett pågående ärende angående Bölsåkra 5:12 med ytterligare en bostad som vi inte blivit informerade om. Enligt likställighetsprincipen i Kommunallagen skall kommuner behandla sina medlemmar lika. Således skall man inte gynna enskildas intressen och därmed avvika från antagen översiktsplan 2035. Vi finner det mycket anmärkningsvärt att Höganäs kommun sätter sig över sin egen översiktsplan. Vi motsätter oss definitivt att Bölsåkra 5:11 och Bölsåkra 5:12 bebyggs.

Kommentar:

Detaljplanen påbörjades när den äldre översiktsplanen fortfarande var gällande. I den var området utpekad för byggnation varför kommunen bedömt att det är lämpligt att fortsätta prövningen även om det finns en nyare översiktsplan i nuläget.

Planområdet har ändrats väsentligt, från att ha innefattat både Bölsåkra 5:11 samt Bölsåkra 5:12 till att nu enbart omfatta en liten del av Bölsåkra 5:11. Exploatören som är ägare av båda fastigheterna har inkommit till kommunen med en separat ansökan om förhandsbesked. Förhandsbeskedet har dock inte gått vidare med hänsyn till att vi redan har en pågående detaljplanprocess på Bölsåkra 5:11, dvs denna detaljplan.

PRIVATPERSONER

PRIVATPERSON 1 (2022-04-04)

Planbeskrivningen påtalar att ”Planområdet omfattar i nuläget enbart del av Bölsåkra 5:11”. Vad avses med i nuläget, har ni för avsikt att ändra omfattningen fler gånger?

Här borde även omnämnas att fastigheten Bölsåkra 5:12 är föremål för Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage/förråd. Vilken påverkan och konsekvens har den aktuella Förhandsförfrågan på planärendet och dess innehåll? Har samtliga sakägare till Granskning 2 blivit informerade om den aktuella Förhandsförfrågan inom det område som planförslaget ursprungligen omfattade?

I planbeskrivningen nämns att planen ”avviker således från gällande översiktsplan”. Och vidare ”Viktigt att inte försumma är att detaljplanen påbörjades när den äldre översiktsplanen fortfarande var gällande.” Är det kommunens uppgift att företräda en enskild fastighetsägares/näringsidkares intresse genom att argumentera mot den egna översiktsplanen? Det allmänna intresset väger alltid tyngre än det enskilda!

Översiktsplanen har en tydlig ambitionsnivå under rubriken "Mark och vattenanvändning". Ny översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 31 oktober 2019 och vann laga kraft den 6 december 2019 där det framgår att fastigheten inte är aktuell för någon bebyggelse. Detta borde gälla för mer än den korta period som har förflutit sedan datum för laga kraft den 6/12 2019.

Översiktsplanen anger vidare tydliga intentioner vid ev. ny bebyggelse; vilket bl.a. innebär att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och landskapsbild. Planförslaget saknar planbestämmelse som tydligt reglerar anpassning till befintlig bebyggelse. Det saknas planbestämmelse som reglerar byggnadshöjd och bestämmelse om fasad- och takmaterial. Plankartan saknar även höjdangivelser som reglerar framtida marknivåer vid exploatering.

Utöver ovanstående påtalar vi att såväl Plankartan som Planbeskrivningen innehåller ett antal syftnings- och stavfel samt direkt felaktiga formuleringar, vilket gör textens och plankartans innehåll svår att tolka med risk för rättskipande konsekvenser av dess innebörd.

Sammantaget avstyrker vi förslaget till detaljplan inom fastigheten Bölsåkra 5:11.

Kommentar:

Stycket i planbeskrivningen är nu ändrat till ”Planområdet omfattar enbart del av Bölsåkra 5:11”.

Förhandsbeskedet är något som ligger utanför detaljplanens ramar. Däremot har inte förhandsbeskedet inte gått vidare pga. att vi redan arbetar med den här detaljplanen.

Vad gäller översiktsplanen, vänligen se kommentaren på det gemensamma yttrandet längre upp på sidan under rubriken ”Sakägare”.

Detaljplanen innehåller de bestämmelser som anses behövas för att uppnå planens syfte. Att reglera byggnadshöjder är inte så vanligt i dagsläget, utan man brukar reglera nockhöjden. Att reglera material bedöms inte vara nödvändigt då det inte finns några kulturmiljöbyggnader i närheten att förhålla sig till. Att reglera markhöjder är inte heller nödvändigt. Höjderna utgår ifrån fastigheternas medelmarknivå.

Text i planbeskrivning och plankarta kommer att förtydligas.

PRIVATPERSON 2 (2022-04-05)

Plankarta bör harmoniseras med planbeskrivning samt att eventuella karttekniska angivelser förklaras med text så att angivelser som exempelvis e1e3e1e3 bättre kan förstås.

Att planförslaget utvidgas med beskrivning om upprättande av arrendeavtal för att möjliggöra att det går att vandra mellan Natura 2000 område (Linnés ängar) och Hässlebovägen samt att det på plankartan framgår hur det är tänkt att lägga gångstråket.

Kommentar:

I plankarta redovisas dubletter av vissa bestämmelser. Detta är givetvis ett tekniskt fel. Detta har åtgärdats.

Eftersom större delen av Bölsåkra 5:11 och hela Bölsåkra 5:12 kommer vara oplanerat är området öppet för allmänheten utan att behöva säkerställa det med olika avtal. Det bedöms inte vara nödvändigt i detta fall.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAG INFÖR ANTAGANDE

Inför antagandet har plankartan ändrats på följande punkter:

- Utformningen av vändplatsen
- Rensat dubbelregleringar i plankartan
- Förtydligat i planbestämmelserna, exempelvis har en nockhöjdsbestämmelse lagts till istället för (f) bestämmelser

Inför antagandet har planbeskrivningen ändrats på följande punkter:

- Tydligare beskrivning i konsekvensbeskrivningen gällande de ekonomiska konsekvenserna
- Tydligare beskrivning av avfallshanteringen inom området
- Förtydliganden i avsnittet om naturvärdesinventeringen samt riksintressena.