

KS/2020/470



PLANBESKRIVNING ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR ARILDS CENTRALA DEL HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Planområdet (rödmarkerad på bild).

SAMRÅDSHANDLING, 2024-05-31



**HÖGANÄS
KOMMUN**

 **FÖRORD****OM DETALJPLAN**

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

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I planbeskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR**PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:**

Plankarta med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Undersökning av betydande miljöpåverkan

PLANERINGSUNDERLAG:

Dagvattenutredning, Sigma Civil, 2022
Trafikutredning, Sigma Civil, 2022

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Gunilla Sandebert, planchef
Emma Lindman, planarkitekt
Jimmie Simonsen, plankonsult Sigma Civil



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med småhusbebyggelse inom aktuell fastighet. Fastigheten föreslås delas i tre mindre fastigheter på minst 700 kvm och angöring föreslås ske med befintlig anslutning som är reglerad i gällande detaljplan. Ändringen syftar även till att säkra att bebyggelsen fortsatt är i harmoni med kulturmiljön och landskapet.

BAKGRUND, PLANBESKED

Planansökan inkom till kommunen den 11 november 2019 och behandlade en vilja från fastighetsägaren att riva befintlig byggnad för att kunna stycka av och förtäta fastigheten.

Planutskottet beslutade 25 februari 2020, §14, att föra ärendet vidare till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutade sedan till fördel för planansökan och gav ett positivt planbesked den 10 mars 2020, §51. Uppdraget skickades vidare till Plan- och bygglövsavdelning på Samhällsbyggnadsförvaltningen som fick i uppdrag att starta upp en planprocess och upprätta planhandlingar.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, tre veckor från den dag då beslutet eller justerat protokoll över beslutet tillkännagetts offentligt.

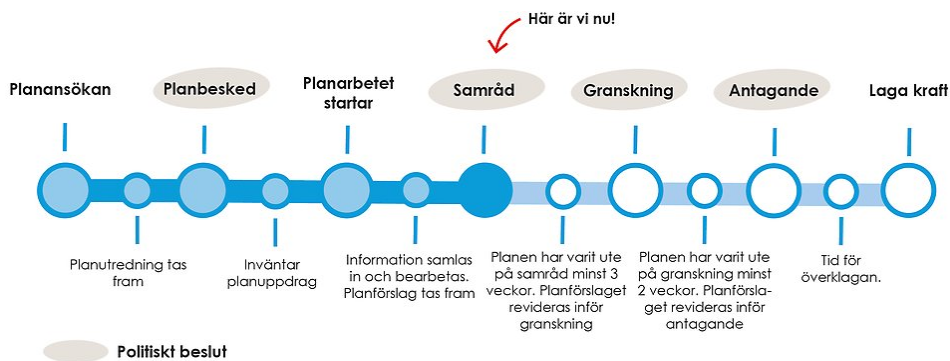


Diagram av planprocessen och politiska beslut. Aktuell plan är i samrådskedet.

▶ PLANDATA

LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Planområdet är beläget i centrala Arild och innefattar en fastighet på 2426 kvm. I söder avgränsas området mot Genvägen och i väster mot Stora vägen. I öster gränsar området till förlängningen av Tordönsvägen. Planområdets norra spets ligger ca 150 m från strandlinjen.



Planområdet markerat med röd streckad linje.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Fastigheten Flundrap 1:162 är privatägd.

▶ TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

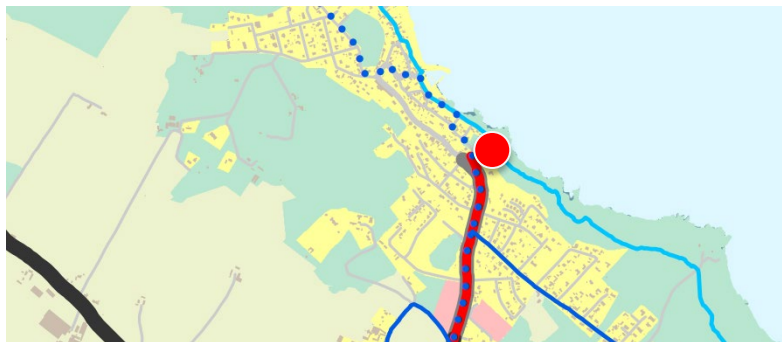
ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Kommunens översiktsplan, ÖP 2035, antogs 2019-10-31. Arild nämns i översiktsplanen och anges som tätortsområde. Planen ligger intill befintlig huvudgata, Stora vägen, där det planeras nytt/förändrat gång- och cykeltrafiknät.

Översiktsplanen nämner också att eventuell ny bostadsbebyggelse kan föreslås utmed båda sidor av Stora vägen men pga Arilds småskalighet och delvis perifera läge, i kombination med ortens och omgivningarnas höga kulturmiljövärden är utvecklingsmöjligheterna begränsade. Långsiktig utbyggnad av orten ska ske med stor varsamhet.

Ny bebyggelse ska i första hand uppföras inom befintligt tätbyggt område och i andra hand genom utbyggnad österut, inåt land. Kommunens ambition är att hushålla med mark och i första hand förtäta inom redan bebyggda områden. Målet är att minst hälften

av all nybyggnation ska ske genom förtätning. Översiktsplanens intentioner stämmer överens med detaljplaneändringens syfte.



Kartutsnitt från markanvändningskartan, ÖP2035. Planområdet är markerat med röd cirkel.

DETALJPLANER

För området gäller detaljplan för Arilds centrala del (1284-P170) som vann laga kraft 1996-04-25 och hade en genomförandetid på 10 år. Planens främsta syfte är att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö vilket innebär att stora delar av befintlig bebyggelse, vegetation, gatusträckning och gatubredd bör bevaras. Planens syfte är att ge möjlighet till ett ökat åretruntboende, genom att i plan tillåta uppförandet av nya bostadshus och därmed få ett bättre underlag för service.

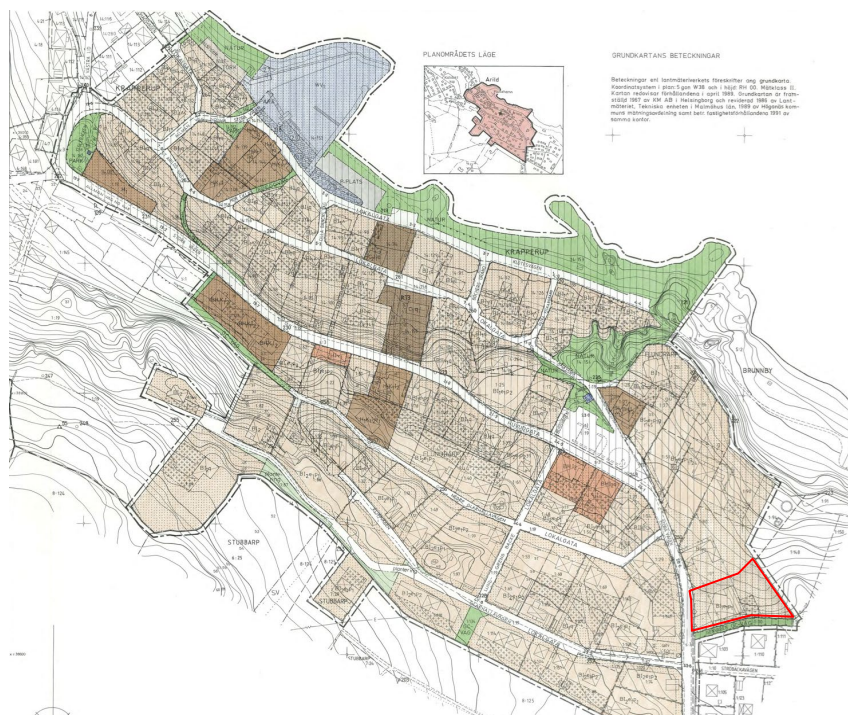


Bild av gällande detaljplan där planområdet ligger inom det rödmarkerade området.



Förstorad bild med markerad plangräns för aktuell ändring på gällande detaljplan (tv) och på illustrationskarta till gällande detaljplan (th).

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

NATURVÅRDSPLAN

Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-02-23 § 18 och fungerar som ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. Planområdet ligger ca 55 meter från området 065 Nabben, kust mellan Arild och Skäret som pekats ut i naturvårdsplanen och i översiktsplanen som punkt 20 - vägledning av gröna kopplingar. Nedan följer en beskrivning av naturreservatet.

Mellan Arild och Skäret sträcker sig en längre obebyggd kuststräcka med klippor, stora stenstränder, träd- och buskbevuxen betesmark samt medelrikkärr där källvatten når dagen. Markerna var helt öppna fram till 1800-talets början och ingick i betesallmanningen Kulla fålad, varför skogskontinuitet saknas. De mer jämna ytorna har varit uppodlade fram till första halvan av 1900-talet.



Karta med naturreservatet 065 Nabben (grön linje) och planområdet markerat med en röd cirkel (källa: Naturvårdsplan för Höganäs kommun 2017 – 2026, 065 NABBEN, KUST MELLAN ARILD OCH SKÄRET, webbsida).



Karta med naturreservatet Nabben i norr som ligger ca 55 m från aktuellt planområdet (röd streckad linje).

Området i sin helhet omfattas av natura 2000. Målet med reservatet är att större delen av reservatet ska restaureras och bevaras som öppen kusthed och fäladsmark. För reservatet finns en skötselplan från 1994.

Planförslaget utgör en marginell förtätning av Arild, slitage på naturreservatet pga befolkningsökning och/eller fler sommarturister bedöms vara ytterst marginell. Därav bedöms planen inte få någon negativ påverkan på de värdena som naturreservatet innehåller.

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke juridiskt bindande planeringsinstrument. I Kulturmiljöprogrammet beskrivs vad som berör aktuellt planområde och visar på att Arild har många hus av bevarandekaraktär, dock inga inom planområdet. Två byggnader intill planområdet är kulturhistoriskt särskilt värdefulla.



Kartbild från Kulturmiljöwebben, aktuellt planområdet är markerat med röd streckad linje.

I kulturmiljöwebben finns följande information om planrelaterade egenskaper, form och material som redovisas nedan. De kulturhistoriska karaktärer gällande Arild som identifierats i kulturmiljöwebben är viktiga att beakta under planeringen för att respektera och värna de kulturmiljövärden som finns på platsen.

Planrelaterade egenskaper för Arild område 3 - I närheten av Ströbäckavägen

- Öppet byggnadssätt
- Byggnaderna är placerade inne på tomten
- Entrésidorna vetter främst mot intilliggande väg och byggnaderna följer vägsträckning
- Sockelhöjden varierar beroende på den kuperade terrängen
- Tomterna är förhållandevis stora med rik vegetation i form av träd och buskar
- Hägnaderna består huvudsakligen av häckar. Enstaka fastigheter har trästaket
- Markmaterialet är främst gräsmatta med stensatta garageuppfarter och entrépartier
- Byggnadsvolymen/formspråket är varierande men mest förekommande är 1 1/2-planshus från 1930–50-tal, men det förekommer några funktionalistiska byggnader med två våningsplan samt enstaka enplanshus
- Nockriktningarna varierar men främst i riktningen norr-söder

Form för Arild område 3 - I närheten av Ströbäckavägen

- Friliggande enfamiljshus
- Merparten av byggnaderna är från 1930–50-tal med det förekommer även äldre och yngre byggnader
- Mestadels sadeltak men även flacka valmade tak på funktionalistiska byggnader
- Fasaderna är relativt symmetriskt uppbyggda med regelbunden fönstersättning
- Svagt utskjutande takfötter
- Flera byggnader har kupor och skorstenar både på och mot nock
- Enstaka byggnader har balkonger eller verandor
- Stora en- och treluftsfönster utan spröjs, enstaka byggnader har fönsterluckor
- Dominerande takmaterial är röda eller svarta takpannor
- Fasadmaterialet är främst vit eller gul puts. Det enhetliga bostadsområdet från 1990-tal har rött fasadtegel
- Flera byggnader har röda, blå eller gröna fönsterfoder, fönsterbågar eller dörrar

Material, färgtyp, kulör för Arild område 3 - I närheten av Ströbäckavägen

- Dominerande takmaterial är röda eller svarta takpannor
- Fasadmaterialet är främst vit eller gul puts.
- Det enhetliga bostadsområdet från 1990-tal har rött fasadtegel Flera byggnader har röda, blå eller gröna fönsterfoder, fönsterbågar eller dörrar

PARKERINGSSTRATEGI

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148 och har som syfte att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag.

PARKERINGSNORM

För att parkeringsstrategin ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas tillsammans med parkeringsnormen, som antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28. Parkeringsnormen anger en miniminivå för hur många parkeringsplatser som ska anläggas för bl a olika typer av bostäder. Det innebär att parkeringstalen (p-talen) i normen kan ses som riktlinjer som kan användas i ett tidigt skede. Det faktiska parkeringstalet beslutas i dialog med den berörda exploatören. P-talen kan frångås om vissa grundförutsättningar uppfylls och lämpliga åtgärder genomförs av exploatören.



ZON B	BILPARKERING PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER	Boende	Besökande	p-tal
		Enbostadshus med enskild parkering	2	
Enbostadshus med gemensam parkering	1,5	0,1	1,6 platser/bostad	
Flerbostadshus		8	1	9 platser/1000 m ² BTA

Parkeringsnorm för planområde som är markerat med röd cirkel i kartan ovan.

Aktuellt område ingår i Zon B där P-normen för området är två boendeparkeringar per bostad och inga krav ställs på parkering för besökande.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Bostadsförsörjningsprogrammet för Höganäs kommun 2021-2024 antogs av kommunfullmäktige 2021-11-25 §110. I programmet beskrivs att även i kommunens mindre orter planeras en utbyggnad. Projektet Blossanlyckan är ett projekt i Arild som genererar bostäder mellan 2021-2024. Utbyggnadsprojekten i de mindre orterna bedöms dock som mer konjunktur känsliga och tomtförsäljningen tenderar att gå långsammare här än i serviceorterna.

Programmets övergripande mål är att befolkningen i kommunen år 2025 ska uppgå till 30 000 invånare. I bostadsförsörjningsprogrammet finns tio riktlinjer som kommunen ska arbeta med för att nå de uppsatta målen med kommunens bostadsförsörjning, många är fokuserade på att få till flerbostadshus och hyresrätter. Aktuell plan tillgodoser tre av tio punkter av kommunens riktlinjer, punkt 1, 7 och 10. Dessa riktlinjer föreskriver att:

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

VA-PLAN (VATTEN & AVLOPP)

Kommunen antog den 16 december 2021 §131 en VA-plan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark, detta är dock inte möjligt för aktuell plan.

Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde.

KLIMAT PM

I Klimat PM (antaget i Kommunstyrelsen 24 januari 2012) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter över havet år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden.

Mölle, Arild och Skäret ligger högt och är de orter som klarar sig bäst, även om delar av dessa orter också påverkas. Viktiga naturområdena bedöms klara eventuella klimatändring relativt bra då landet här höjer sig relativt snabbt utmed kustbandet. Området kommer även att behålla sina rekreativsvärden. All bebyggelse i Arild och Skäret ligger över +3,5 meter och är inte hotade.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖ

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö med benämning Kullaberg (M1) enligt 3 kap 6§ miljöbalken och specifikt riksintresse för kulturmiljövård.



Planområdet (röd markering) i förhållande till riksintresse kulturmiljövården.

Riksintressets kärna är bland annat att skydda kustmiljön och odlingslandskapet som vuxet fram ur det forna Kulla fälad med bosättningskontinuitet sedan förhistorisk tid med talrika bevarade fornlämningsmiljöer i ett variationsrikt landskap med sockencentrum, bymiljöer, fiskelägen, badorter och en av landets äldsta, mycket strategiskt belägen fyrplats. Ur främst fiskelägena har successivt samhällsbildningar vuxit fram från tiden sent 1800-tal till tidigt 1900-tal. Fiskelägena Arild, Skäret, Nyhamnsläge och Lerhamn med karaktäristiska fiskarstugor och kaptensgårdar från tiden sent 1700-1900-tal samt äldre hamnanläggningar är inkluderade i riksintresset. Badorterna Mölle och Arild med välbevarat byggnadsbestånd från tiden kring sekelskiftet 1900 är också utpekade.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljö Kullaberg (M1) då området inte innehåller de värden som beskrivs i motiveringen av riksintresset. Aktuell byggnad som föreslås rivas bedöms inte innehålla något större kulturmiljövärde. Föreslagen förtätning påverkar inte heller området negativt då befintlig struktur i närområdet innehåller liknande storlekar på fastigheter.

En **varsamhetsbestämmelse** finns med i aktuell plan som gör gällande att ”Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Ändring av en befintlig byggnad får inte förvansa dess karaktär eller anpassning till omgivningen”. Med denna bestämmelse finns det möjlighet för kommunen att bevaka och säkerställa att kulturmiljöfrågan följs upp vilket är positivt för riksintresset.

NATURVÅRD

Planområdet berörs av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ miljöbalken.



Planområdet (röd markering) i förhållande till riksintresse naturvård.

Värdet som beskrivs inom riksintresset för naturvård N43 Kullaberg är följande: Horst med intressant berggrund och tektonik. Abrasionsformer i strandzonen. Spår av landisrörelser. Området är beläget i övergångszonen mellan Öresund och Kattegatt, vilket är gränszonen mellan brackvatten från Östersjön och vatten med högre salthalt i Kattegatt. Detta innebär ett intressant och artrikt växt- och djurliv med specifikt värde som sydlig utpost för många marina arter. Möllehässle har en representativ naturbetesmark som utgörs av buskrik utmark och annan öppen utmark. Här återfinns art- och individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter som svinrot och kustgentiana. Våtmarken mellan Mölle och Lerhamn är ett värdefullt kärrkomplex med ett sällsynt topogent kärr i kustzon. Området har botaniska, ornitologiska och amfibiska (groddjurslokal) värden.

Värdena skyddas till viss del av olika naturreservat, Natura 2000-områden och naturvårdsplan. Aktuell plan är idag planerad för bostadsändamål och har länge varit en ianspråktagen bostadsfastighet. Planområde innehåller inte några av de värden som beskrivs i ovanstående motivering och bedöms därför inte påverka riksintresse naturvård (N43).

FRILUFTSLIV

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken.



Planområdet (röd markering) i förhållande till riksintresse friluftsliv.

Värdet som beskrivs inom riksintresset för friluftsliv FM 03 Kullaberg med kusten Höganäs-Helsingborg och Pålsjö skog kan sammanfattas i tre punkter:

1. Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljö.
2. Område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
3. Område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Aktuell plan är idag planerad för bostadsändamål och har länge varit ianspråktagen mark. Planen påverkar inte några av de värden som beskrivs ovan och bedöms därför inte påverka riksintresset för friluftsliv FM 03.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Under 4 kap. 2 § MB, står följande ”Inom följande områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.” Aktuell område för kommunen är ”Kullaberg och Hallandsåsen med angränsande kustområden”.



Planområdet (röd markering) i förhållande till riksintresse friluftsliv.

Viktiga delar av områdets identitet är vattnet, naturen och ett aktivt friluftsliv. Översiktsplanen lyfter fram och föreslår åtgärder som utvecklar friluftslivet inom riksintresseområdet genom att stärka och utveckla Kullaleden och Kattegattsleden, och därmed öka tillgängligheten till natur- och vattenmiljöerna. Planförslaget strider inte mot översiktsplanens ambition, därmed bedöms planen inte ha någon negativ påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv.

KUSTZON - HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet berörs av riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 4 kap 1§, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.” Planförslaget antas inte påverka natur- och kulturvärden och tillkommande bebyggelse är inom den befintliga tätorten Arild och bedöms därför vara förenligt med riksintresset.

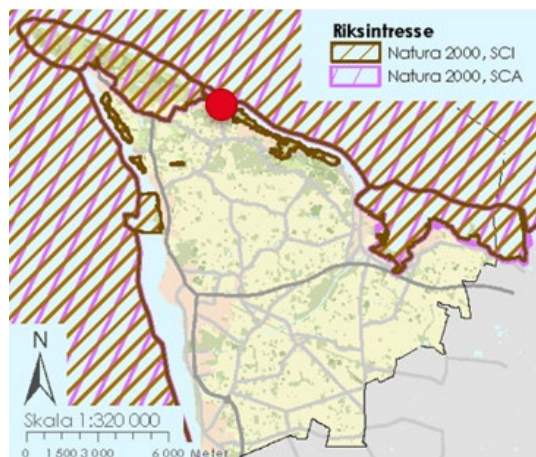


Planområdet (röd markering) i förhållande till riksintresse kustzon.

ÖVRIGA SKYDDSBESTÄMMELSER

NATURA 2000

Natura 2000-området (SE0430099) omfattar ett 143 ha stort område som sträcker sig från Arild till Skäret och motsvarar i princip ytan av Nabbens naturreservatet med några få avvikelser.



Planområdet (röd markering) i förhållande till riksintresse Natura 2000, SCI.

Natura 2000-området har mycket högt värde för hotade eller missgynnade arter, mycket högt värde som grönstruktur och mycket högt värde som tätortsnära natur för rekreation. Dominerande naturtyper är sten- och grusvallar 1220, vegetationsklädda havsklippor 1230, torra hedar 4030, enbuskmarker 5130, här med inslag av silikatgräsmarker 6270, fuktängar 6410, hållmarkstorräng 8230 och trädbeklädda betesmarker 9070. I havet utmed strandlinjen rev 1170.



Karta med Natura 2000-området (Art- och habitatdirektivet, SCI) i norr som ligger ca 55 m från aktuellt planområde (röd streckad linje). Källa: Naturvårdsverkets karttjänst för skyddad natur.

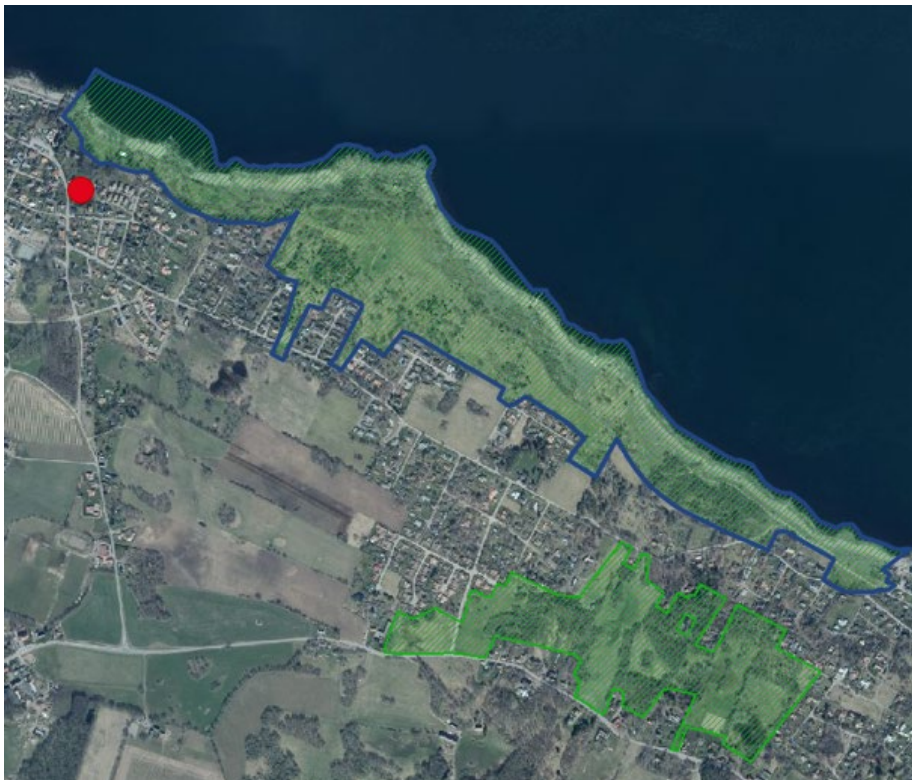
Planområdet innehåller inte de beskrivna värdena för Natura 2000-området. Utbyggnaden som möjliggörs av planförslaget innebär ett litet tillskott av bostäder för Arild. Slitage på Natura 2000-området pga befolkningsökning och/eller fler sommarturister bedöms vara ytterst marginell. Planen bedöms med ovan nämnda resonemang inte få någon negativ påverkan på Natura 2000-området.

NATURRESERVAT

I nära anslutning till planområdet finns naturreservat enligt 7 kap 4–8§ Miljöbalken 1998:808 (MB). Nabbens naturreservat (NVR-ID 2000976) inrättades 1994 och omfattar 52 hektar halvöppet landskap med kusthedar, medelrikkärr, fäladsmarker, lövskogsdungar, busksnår och klapperstensfält i strandbranten. Inåt land övergår strandplanet i en mer eller mindre brant bergvägg. Ingår som nämnts ovan i Natura 2000-område - SE0430099 och har en kommunal naturvårdsplan kopplat till sig (065 Nabben, kust mellan Arild och Skäret).

Nabben är en rest av Kulla Fäläd, en vidsträckt allmänning för betesdjur som förr dominerade landskapet på Kullahalvön. Gräsmarkerna betades fram tills 1940-talet men har behållit sin ljung- och gräshedsvegetation fram till våra dagar. Den klippiga kustheden i Nabben erbjuder fina vyer över Skälderviken och från de gamla bronsåldersgravarna Nabbahögarna har du bra utsikt över Arild. Skåneleden går genom reservatet.

Planområdet innehåller inte de beskrivna värdena för naturreservatet. Utbyggnaden som möjliggörs av planförslaget innebär ett litet tillskott av bostäder för Arild. Slitage på naturreservatet pga befolkningsökning och fler sommarturister bedöms vara ytterst marginell. Planen bedöms med ovan nämnda resonemang inte få någon negativ påverkan naturreservatet.



Karta med naturreservatet Nabben (NVR-ID 2000976) som är grönskruffad och markerad med blå linje samt planområdet markerat med en röd cirkel. Källa: Naturvårdsverkets karttjänst – skyddad natur.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Fastigheten Flundarp 1:162 är belägen i centrala Arild och uppmäter en area på 2426 kvm. Fastighetens pågående markanvändning är kvartersmark med användning Bostäder. Inom fastigheten finns en byggnad, tidigare ekonomibygnad till Flundarp 1:93. Förutom befintlig ekonomibygnad är resterande del av marken bevuxen med träd, buskar och gräs.

Omgivande bebyggelse runt planen är mestadels villabebyggelse från olika tidsepoker från 1940 till dags datum, äldre bebyggelse återfinns ner mot hamnen. Bebyggelsen inom planområdet och på fastigheten Flundarp 1:93 är från tidigt 1800-tal, dock oklart när ekonomibygnaden inom aktuell plan uppfördes.



Planområdet markerat med röd streckad linje.



Foto inifrån fastigheten Flundarp 1:162. Bild tagen av AB 05 Arkitektur och bygglidning.

OMRÅDETS HISTORIA

Arild är beläget vid foten av Kullaberg på den östra sidan och har sedan mitten av 1800-talet varit ett omtyckt turistmål. Bebyggelsen följer fiskelägets karaktär med fiskarlängor i tegel-, puts- eller panelfasader målade i ljusa kulörer. I Arild finns även större kaptensgårdar från 1800-talet och villabebyggelse från sekelskiftet.

Arild drabbades av en brand under 1820-talet varvid den äldre bebyggelsen förstördes. En bebyggelsegrupp som tillhör tiden före 1830 i Arild är "Gammelgård" som ingick i fastigheten Flundrap 1:93. Gården flyttades till sin nuvarande plats 1805. Mellan 1992 och 2002 delades fastigheten upp i två delar och aktuell fastighet Flundrap 1:162 bildades.



Bilderna redovisar tre plankartor från 1974, 1992 och 2002 där utvecklingen från att vara en bebyggelsegrupp till att bli en enskild fastighet blir tydlig.

I början av 1900-talet fanns inga byggnader vid planområdet då området mestadels bestod av jordbruksmark/betesmark. Under mitten av 1900-talet försågs området med ett vägnät och orten byggdes ut. Från 1970-talet och fram till idag har orten expanderat och öster om planområdet har ett mindre bostadsområde med enhetliga byggnader uppförts. År 1960 gjordes generalstabskartan med ett planerat gatunät som delvis har genomförts, se bild nedan.



Generalstabskarta från 1960 – kartblad Ängelholm 8-9, planområdet markerat med en röd cirkel.

LANDSKAPSBILD

TOPOGRAFI

Marknivån inom området har en markant sluttning och markytan faller svagt från väst till öst och lite starkare från söder till norr. Marknivåerna varierar mellan cirka +25 och +33 meter över havet, se bild nedan.



Planområdet med plushöjder inom fastigheten.

VEGETATION

Buskar omgärdar planområdet i norr, väster och söder. Inne på fastigheten växer ett flertal mindre träd och buskar av klassisk trädgårdskaraktär. Ett större träd är placerat väster om den befintliga byggnaden på tomten.

GEOLOGI

Enligt uppgifter i jordartskartan från SGU består marken i området av svallsediment, grus och urberg. Enligt SGU har svallsediment, grus hög genomsläpplighet och därför har området goda förutsättningar för infiltration av dagvatten.



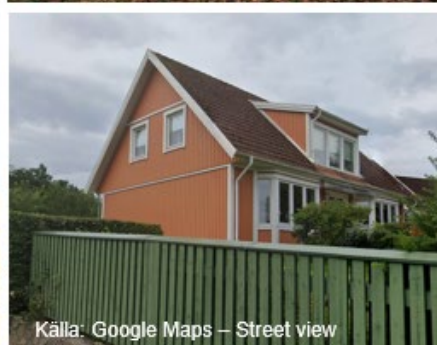
Jordartskarta med markerat planområde. Kartjänst SGU – Jordarter.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i närheten av Ströbäckavägen ligger i en brant terräng som sluttar ner mot havet. Norr om bostadsområdet, i närheten av kustremsan ligger Arilds utomhusbassäng. Byggnaderna i området varierar i ålder och uttryck, från små sommarstugor till större stenhus. Vid den västra infarten av Ströbäckavägen finns en mindre rad med enfamiljshus i funktionalistisk stil. Öster om planområdet ligger ett litet och enhetligt bostadsområde från 1990-talet. Längs Nabbavägen, som leder till Skäret, finns enstaka byggnader i traditionell stil.



Bilder från bebyggelse i direkt anslutning till aktuellt planområde.

Karaktärsdrag för bebyggelsen är ett öppet byggnadssätt, nockriktningarna varierar men främst i riktningen norr-söder och byggnaderna är placerade inne på tomten med entréerna som vetter mot gata. Fastigheter avgränsas huvudsakligen av häckar men enstaka fastigheter har trästaket.

Byggnadsvolymer och formspråk varierar, mest förekommande är 1 ½- planshus från 1930–50-talet, det förekommer även funktionalistiska byggnader med två våningsplan samt enstaka enplanshus. Dominerande takmaterial är röda eller svarta takpannor och fasadmaterialet är främst vit eller gul puts, det enhetliga bostadsområdet från 1990-talet har rött fasadtegel.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Fastigheten gränsar i väster mot Stora vägen där Trafikverket är väghållare medan övriga gator i området har ett kommunalt huvudmannaskap, förutom Tordönsvägen som är enskild. Precis söder om fastigheten finns en gångstig från Stora vägen mot Tordönsvägen som är skyltad med namnet Genvägen. Grannfastigheterna österut nås av en anslutning mot Tordönsvägen. Alla vägar i området är reglerade med hastighetsgräns 30 km/h.



Ortofoto över närområdet med dess trafikstruktur och aktuellt planområde inringat med röd streckad linje.

Stora vägen har en bredd på ungefär 6 meter samt en gångbana längs gatans östra sida med en bredd på drygt en meter. Körbanan har på vardera sida en ungefär 1 meter bred stensatt yta som styr motorfordonstrafiken mot mitten av vägen och bidrar till att den upplevs smalare.



Bild från Stora vägen med Genvägen och planområdet till höger. Källa: Google Street View.

Vägbredden medger möten mellan lastbilar men det krävs låga hastigheter. Utformningen är generellt i linje med rådande hastighetsbegränsning. Stora vägen lutar nedåt i nordlig riktning och förbi fastigheten har lutningen uppskattats till omkring 6%. Lutningen är dock inte konstant och något mindre branta delar förekommer bland annat vid gångstigens anslutningspunkt.

BILTRAFIK

Årsdygnstrafiken längs Stora vägen är 1 120 fordon/dygn med 9% tung trafik enligt mätning från 2016. Vägen är inte en del av funktionellt prioriterat vägnät och tillhör funktionell vägklass 5 vilken innebär en relativt låg standard.

KOLLEKTIVTRAFIK

Längs Stora Vägen trafikerar två busslinjer, linje 223 och 224, vilka båda har hållplatslägen söder om korsningen med Ströbäckavägen och Glarhallavägen samt vid Arild busstation. Turtätheten på bussarna varierar något och går som tätast under rusningstrafik. Det tar ca 25 min till Höganäs och ca 1 timme till Helsingborg från närmaste busshållplats.

UTFART

Planområdet har en in- och utfart mot Stora vägen som är reglerad i gällande detaljplan (1284-P170).



Reglerad utfart i gällande detaljplan markerad med röd pil.

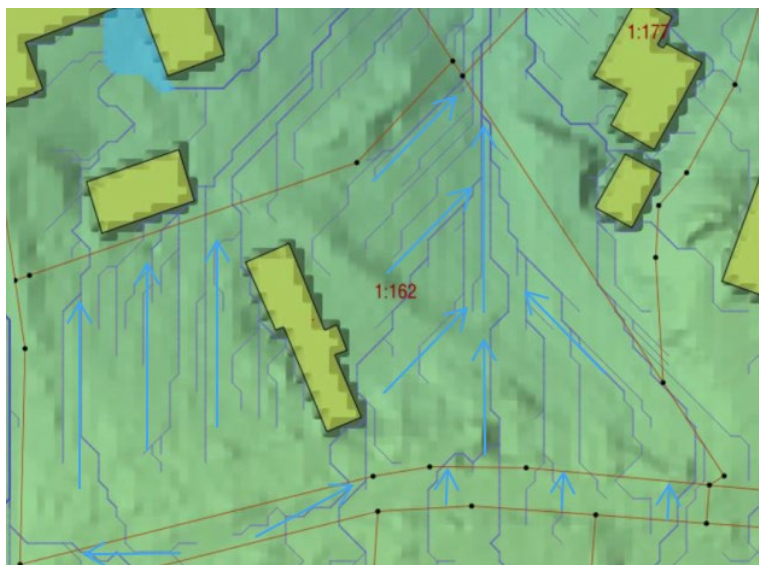
TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Området ligger inom verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Dricksvatten- och spillvattenledningarna finns i Stora vägen. Fastigheten Flundrap 1:162 har idag inga upprättade serviser för dricksvatten och spillvatten.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvattenledning finns i Stora vägen. Idag infiltreras dagvatten ner i marken och den del av vattnet som ej infiltrerar följer terrängen norrut mot fastighet Flundrap 1:93 och nordost mot fastighet Flundrap 1:94. Kartbilden nedan redovisar lutningsförhållande (blå pilar). Pilarna visar lutningsriktning och är utplacerade i rinnvägar.



Avrinnings- och lutningsförhållanden inom aktuell fastighet. Bild är tagen från tillhörande dagvattenutredning.

LEDNINGAR

I närheten finns el-, belysning-, tele- och optokablar som ägs av Skanova och Höganäs Energi AB.

AVFALL

Avfallshanteringen sker inom den egna fastigheten och på tömningsdagen ska kärlen placeras vid tomtgräns mot Stora vägen. I Höganäs kommun är det Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) som ansvarar för avfallshämtningen.



PLANFÖRSLAG

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BEBYGGELSE

Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra en förtätning och avstyckning av aktuell fastighet där byggrätten utökas. Planändringen möjliggör bildandet av tre nya fastigheter med en huvudbyggnad per fastighet. Angöring föreslås ske via Stora vägen med befintlig anslutning som dock ej används idag men som möjliggörs via reglering i gällande detaljplan. Dagvattenhantering föreslås ske inom fastigheterna.

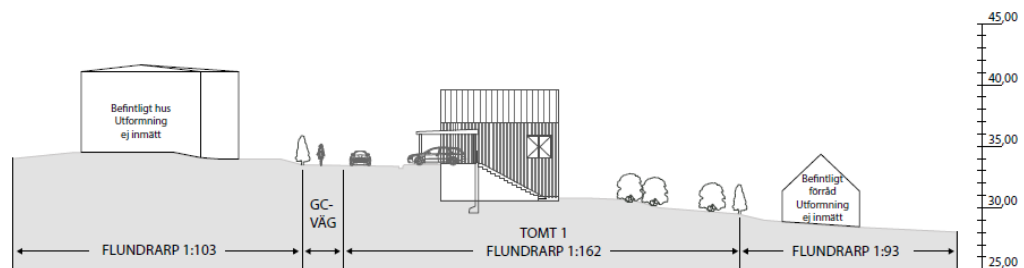
Den utökade byggrätten åstadkoms genom att:

- ta bort korsmark och ändra prickmarkens omfattning
- byggnadshöjd för reglering av höjden på byggnaden
- medelmarknivå utgår ifrån Genvägen

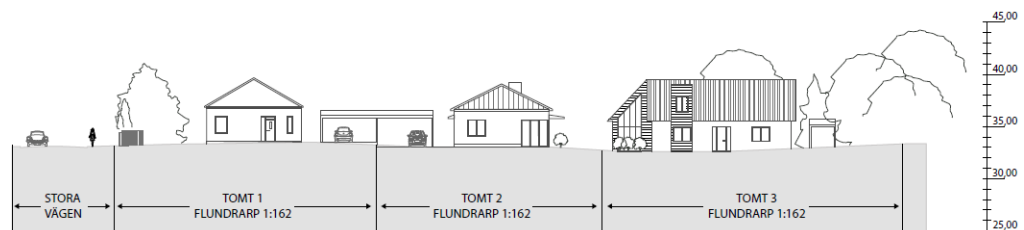


Illustration av eventuell bebyggelseutveckling och fastighetsuppdelning inom planområdet.

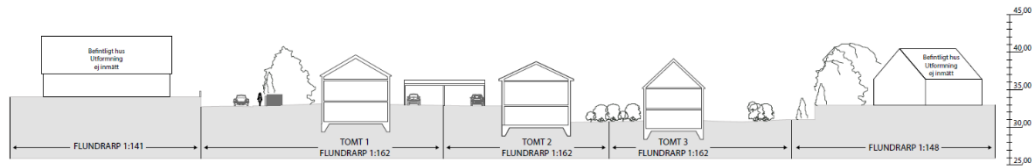
Föreslagna suterränghus anpassas till befintlig terräng på fastigheten och placeras på fastighetens högre del mot den nya uppfarten, norr om Genvägen. Anpassningen till terrängen gör det möjligt att hantera tillgänglighetsfrågor och minska fuktproblematik. Lägst byggnadsvolym finns utmed Stora vägen.



Sektion A:A i nord/sydlig riktning som visar anpassningen till terrängen genom byggandet av suterränghus.



Sektion B:B i öst/västlig riktning utmed infartsvägen.



Sektion C:C i öst/västlig riktning utmed infartsvägen.

UTFORMNING

Planförslaget innehåller en varsamhetsbestämmelse (**k₁**) som betonar vikten av att ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Det finns även två bestämmelser om ändrad lovplikt (**a₁**) där bygglov krävs för byte av kulör på byggnaderna för att tillgodose och säkerställa kulturmiljövärdena i området. Den andra bestämmelsen är (**a₂**) där bygglov krävs för uppförande av bygglovsbefriade komplementbyggnader.

Omkringliggande bostäder har en varierad utformning av fasadmateriell, takutformning och kulörer. För att harmonisera med omkringliggande bebyggelse är det fördelaktigt att låta de tre huvudbyggnaderna variera i uttryck, för att inte bryta av mot omkringliggande bebyggelsen. Karaktärsdragen för den nya bebyggelsen ska därför anpassats till kulturmiljön i närområdet som kan beskrivas enligt följande:

- Friliggande villor
- Varierade byggnadsvolymer och formspråk
- Fastighetsstorlek på minst 700 kvm (regleras i **d₁**)
- Tomtavgränsningar föreslås bestå av huvudsakligen häckar, dock ej reglerat
- Markmaterialet är främst gräsmatta med stensatta garageuppfarter och entrépartier

NYTTJANDEGRAD

Den föreslagna detaljplanen möjliggör en byggnadsarea på 150 kvm, dock max 20% av fastigheten, varav max 45 kvm byggnadsarea för garage och förråd, vilket gäller genom bestämmelsen **e₁**.

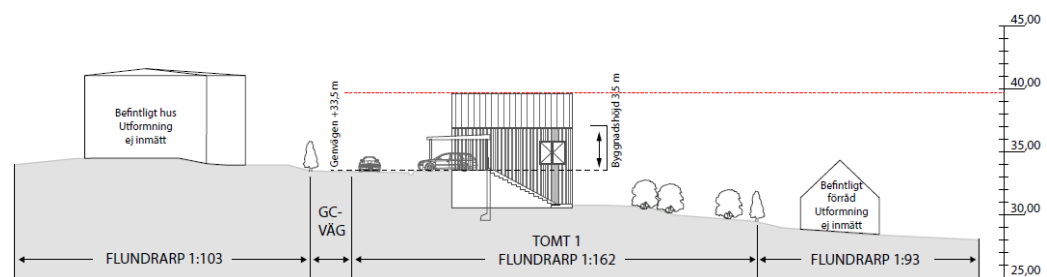


Illustrationen visar begränsningar i planområdets byggerätt.

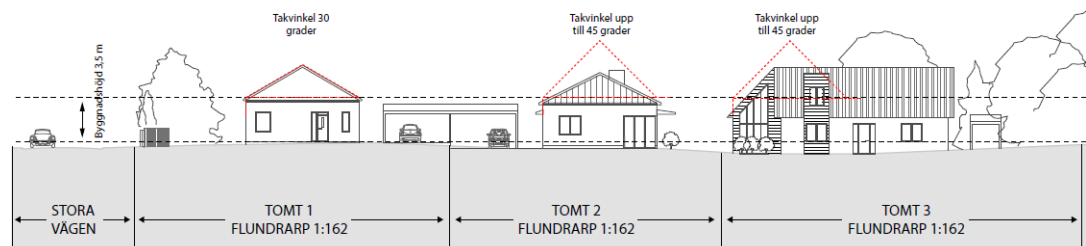
I planförslaget ändras nyttjandegraden och prickmarkens omfattning som i förslaget är en 4,5 meters zon från fastighetsgräns och inåt, förutom i östra delen där den är 2 meter för att möjliggöra yta för garage/carport i öster. För att kunna förtäta fastigheten tas även all korsmark bort. Planen reglerar också att det endast får finnas en huvudbyggnad per fastighet (e₂) och huvudbyggnad får placeras inom zonen som inte påverkas av prickmark och egenskapsbestämmelsen p₁. Garage och förråd kan dock placeras i fastighetsgräns.

HÖJD

Byggnadernas höjd regleras med en egenskapsbestämmelse för byggnadshöjd (h₁) på 3,5 meter och ska utgå från marknivå vid Genvägen. Byggnadshöjd ändras från att vara 3,0 m till att vara 3,5 m. Illustrerad byggnad nedan har en byggnadshöjd på 3,5 m mätt ifrån Genvägen. Tomt 1 har en egenskapsbestämmelse för taklutning på 30 grader för att minska byggnadsvolymens påverkan på vyn från Stora vägen (o₁).



Sektion A:A i nord/sydlig riktning visar vilken byggnadsvolymer som är möjlig att bygga med 3,5 m byggnadshöjd och en takvinkelbestämmelse på 30 grader.



Sektion B:B i öst/västlig riktning utmed infartsvägen visar vilken byggnadsvolymer som är möjlig att bygga med 3,5 m byggnadshöjd och en takvinkelbestämmelse på 30 grader för tomt 1 och ingen reglering av takvinkel för tomt 2 och 3.

SOPHANTERING

Sophanteringskärl föreslås placeras inom fastighet vid uppfarten intill Stora vägen. Samtliga föreskrifter kring avfallshanteringen finns i renhållningsordningen för Höganäs kommun som behöver följas.

ANGÖRING

I trafikutredningen för planen har tre olika alternativ för in- och utfart till fastigheten studerats. För planförslaget föreslås alternativ 1 som innebär att planområdet får en direkt anslutning till Stora vägen.



Stora Vägen på sträckan förbi planområdet med vy norrut, reglerad in- och utfart till planområdet är markerad i bilden.
Källa: Google Street View

Alternativ 1 bedöms vara det bästa alternativet förutsatt att siktområdet söderut kan säkerställas. Alternativet har begränsad inverkan på befintlig trafik och har goda förutsättningar att erbjuda ett bra samspel med oskyddad trafik utan att begränsa framkomligheten för dessa. Dock behöver möjligheterna att byggnadstekniskt ansluta vägen till Stora vägen studeras ytterligare i genomförandet för att säkerställa att avsteg från Trafikverkets krav avseende längslutning på primärvägen är möjligt.

En annan aspekt som påverkar utfart mot Stora vägen är trafikflödena. För statliga vägar i tätortsmiljö anger Trafikverket att hänsyn behöver tas till vägens specifika funktion och trafikflöden i kombination med den aktuella tätortsmiljön. För miljöer med lägre hastighet och tätt mellan korsningar anges att framkomligheten ofta redan är begränsad. Den gräns i flöde som Trafikverket anger som brytpunkt för när nya anslutningar bör undvikas är vid 4 000 fordon/dygn vilket kan jämföras med flödet på Stora vägen som var 1 120 fordon/dygn år 2016. En anslutning mot Stora vägen bedöms därför även ur trafikflödessynvinkel vara möjlig då trafikmängderna följer Trafikverkets rekommendationer. Utfarten finns med i gällande detaljplan (1284-P170) och är även reglerad i aktuell planändring som **Utfartsförbud**.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING LEDNINGAR

Fastigheterna kan anslutas till el, tele och opto i närområdet.

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten Flundrap 1:162 har idag inga upprättade serviser för dricksvatten och spillvatten. Serviser kan upprättas från Stora vägen och ledningarna kan förläggas norr om planområdet på fastigheten Flundrap 1:93. Lösningen är bra ur VA-synpunkt då de tre nya fastigheterna kan koppla sitt spillvatten med självfall till Stora vägen. En konsekvens av denna lösning är att det måste skapas ett servitutsavtal med fastighetsägaren för Flundrap 1:93.

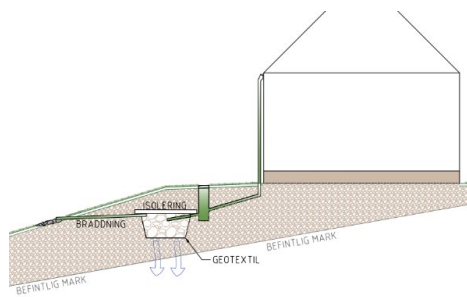
DAGVATTEN

Vid en utbyggnad enligt planförslaget kommer hårdgjorda ytor som tak och asfalt att öka något. Dagvattenhanteringen för Flundrap 1:162 ska ske inom tomtmark enligt LOD, (lokalt omhändertagande av dagvatten). Dagvattenledning finns i Stora vägen och eventuellt utlopp kan kopplas dit. För att säkerställa infiltration och att inte större delen av fastighetsytan hårdgörs regleras detta genom planbestämmelsen **b₂** som säger att minst

60% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Planen reglerar även i **b₁** att källare inte får finnas för att minimera risken för översvämningar i byggnaden.

Beräkningarna som gjorts i dagvattenutredningen visar att exploateringen ökar dagvattenflödet från 11 l/s till 41 l/s utan fördröjningsåtgärder. Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvatten i första hand infiltreras i marken på tomten via kassetmagasin eller stenkista. Då markens förmåga att infiltrera dagvatten är god bedöms magasinerna kunna tömmas mellan regntillfällena även om de inte förses med ett utlopp. Dagvatten som samlas på uppfarten föreslås hanteras genom infiltrationsbrunnar med längsgående dräneringar samt en bräddledning som kopplas till det kommunala dagvattensystemet.

Dagvattenhantering sker inom tomtmark och ytan för fördröjningsmagasinet föreslås vara ca 18 kvm per fastighet. För fastighet 1 blir volymbehovet 7 kubikmeter, för fastighet 2, 6 kubikmeter och för fastighet 3, 10 kubikmeter.



Till vänster dagvattenkassetter och till höger skiss av makadammagasin på fastighet. Bilderna är tagna från tillhörande dagvattenutredning.

Höjdsättning

För att säkerställa god avrinning och minskad risk för uppdämning av dagvatten bör lägsta golvnivå sättas med hänsyn till lutning av intilliggande mark på ett sådant sätt att lokala lågpunkter i vilka dagvatten kan ansamlas i möjligaste mån undviks. Den föreslagna bebyggelsen planeras i södra delen av fastigheten, på den högre delen av fastigheten för att tillgodose dagvattenfrågan. Marknivåerna behöver anpassas så att de inte påverkar befintliga och nya tomter negativt.

Enligt dagvattenutredningen bör all byggnation förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är gatunivå, t ex uppfarten. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå. Vid extrema regn bör dagvatten tillåtas att dämma upp över gatans nivå och ansamlas där under en kortare period.

Vegetation

Att bevara befintliga träd inom fastigheten är gynnsamt för dagvattenhanteringen. Träd tar upp vatten med rötterna och fördröjer vattendnedkomsten med hjälp av trädkronan.

▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas i det fjärde kvartalet 2024.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

LEDNINGAR

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde. Exploator/ fastighetsägare bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakas av exploateringen.

ANSVARSFÖRDELNING

KOSTNADER FÖR MARKÄGARE

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av fastighetsägare.

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Planavtal har upprättats. Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

KOSTNADER FÖR ANSLUTNING VA

Anslutningsavgifter för 3 st anslutningspunkter om vardera spill- och renvatten bekostas av fastighetsägare. Avgifterna debiteras i enlighet med gällande VA-taxa.

HUVUDMANNASKAP

ALLMÄNNA PLATSER

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

GATOR

Planområdet angränsar till Stora vägen, Genvägen och Tordönsvägen. Trafikverket är huvudman för Stora vägen medan Genvägen och Tordönsvägen har enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

FASTIGHETSÄTTSLIGA

Planförslaget berör fastigheten Flundrap 1:162 och genomförande av planändringen innebär att Flundrap 1:162 styckas av till tre nya fastigheter. Ansökan om avstyckning och upprättande av härför nödvändiga avtal ankommer i första hand på fastighetsägare och exploatör. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, bildande av ledningsrätter samt servitut som exploateringen ger upphov till.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Det finns behov av att skapa en gemensamhetsanläggning för uppfarten till de nya fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen är tekniskt sett knutet till fastigheten och inte till personen som äger den. Fastigheterna som belastas av gemensamhetsanläggningen har ansvar för underhåll och reparationer av uppfarten. Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

SERVITUT

Beroende på var VA-ledningarna anläggs kan det finnas behov av att skapa servitut för dessa. Servitutet är tekniskt sett knutet till fastigheten och inte till personen som äger den. Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta ett avtalsservitut hos Lantmäteriet.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömmas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

I Sverige finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. Normerna är uppbyggda så att de reglerar vilken kvalitet på miljön som ska uppnås vid en viss tidpunkt

istället för att reglera utsläppsmängder från enskilda källor. Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) ska planer följa de miljökvalitetsnormer som meddelats med stöd av 5 kap. MB eller tillhörande föreskrifter. De miljökvalitetsnormer som är relevanta för aktuell plan är för luft och vatten.

LUFT

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt av planförslagets genomförande. I planen regleras att minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig vilket minskar risken för att fastigheten hårdgörs och dagvattenlösningen för planområdet är LOD vilket innebär att större delen av regnvatten kommer att infiltreras ner i marken och inte flöda till recipient. Slutlig recipient för planområdets dagvatten är Skälderviken vilken är klassificerad som vattenförekomst i VISS (Vatteninformation Sverige) med miljökvalitetsnorm. Recipientens ekologiska status är bedömd som god. Skälderviken uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god status med avseende på Bromerade difenyletrar (PBDE), kvicksilver (Hg), och Tributyltenn föreningar (TBT).

<i>Ekologisk status</i>	
Kvalitetskrav	Status
God ekologisk status	God

<i>Kemisk ytvattenstatus</i>	
Kvalitetskrav	Status
God kemisk ytvattenstatus Undantag Kvicksilver och kvicksilverföreningar, bromerad difenyleter och tributyltenn föreningar.	Uppnår ej god

KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

TRAFIK

In- och utfart, till och från aktuell fastighet, föreslås ske via Stora vägen. In- och utfarten är reglerad i gällande detaljplan och därmed lämplighetsprövad. I närområdet finns det sju utfarter mot Stora vägen vilket visar på att det fungerar med utfarter i nuläget, till stor del pga gatans utformning och låg hastighetsgräns. Planområdets utfart, som ska försörja högst tre fastigheter, bedöms få konsekvenser för Stora vägen men dock inte så stora att det motiverar en annan lösning.



Ortofoto över närområdet med befintliga utfarter markerade med gul cirkel och aktuell förändring inringad med röd cirkel.

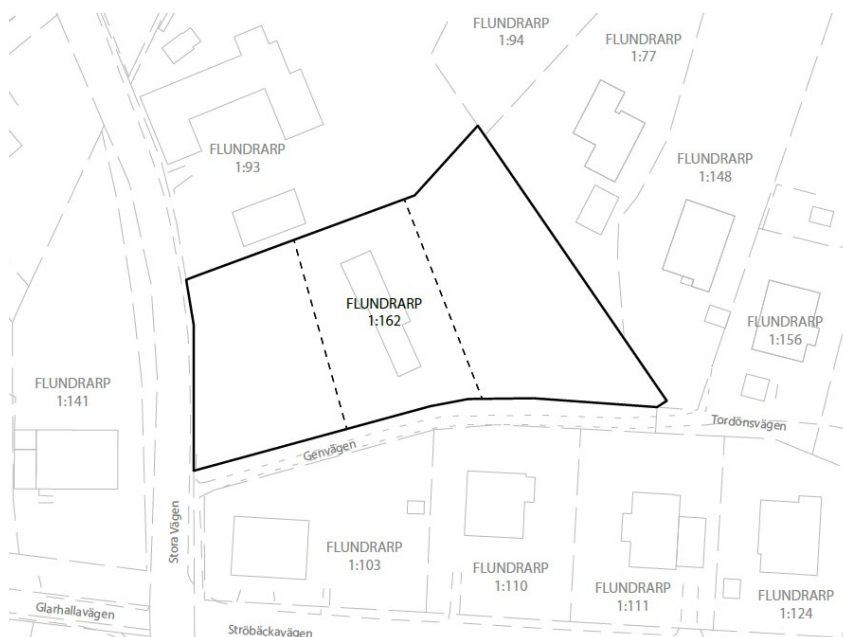
EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ekonomiska konsekvenser för fastigheten

Exploatören bekostar genomförandet av planen och belastas av olika utgifter kring förrättningar, rivning, förläggning av nya ledningar och nybyggnation. Kommunen belastas inte av planförslaget då det inte finns någon allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Flundrap 1:162	<ul style="list-style-type: none"> Planförslaget berör fastigheten Flundrap 1:162 och genomförande av planändringen innebär att Flundrap 1:162 avstyckas till tre nya fastigheter.



Karta med föreslagen avstyckning av aktuell fastighet.