



**Akt nr:**  
**1284-P08/392**

\*AU\$1284-P08/392\*

|                                                     |                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| Upprättade år<br>2008                               | Ärendenummer<br>M081095 |
| Ärende<br>Detaljplan för Flundrap 4:189 mfl i Arild |                         |
| Kommun<br>Höganäs                                   |                         |
| Län<br>Skåne                                        |                         |

Till akten hör

.....<sup>1</sup>..... band

...<sup>28</sup>... numrerade sidar

.....<sup>7</sup>..... inneliggande kartor

.....<sup>1</sup>..... andra kartor

**1284-P08/392**



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET  
PLANAVDELNINGEN

2007-12-27

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| LANTMÄTERIMYNDIGHETEN |               |
| SKÅNE LÄN             |               |
| Ink                   | 2003 -05- 0 6 |
| Dnr                   | M.081095      |

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Flundarp 4:189 m fl i Arild**  
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2004-12-20 § 122 antagit detaljplan för Flundarp 4:189 m fl i Arild, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2006-06-28. Beslutet överklagades och Regeringen avsåg överklagandet 2007-12-06.

**Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 6 december 2007.**

Planavdelningen

Karl Åke Nilsson  
planchef

Kopia till:

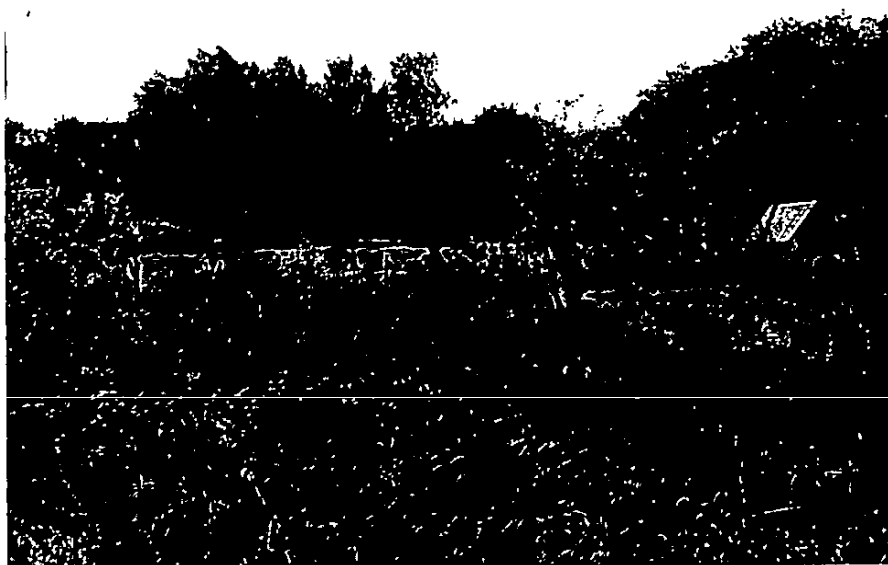
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

**Detaljplan för**

**Flundrarp 4:189 m fl i Arild, Höganäs kommun, Skåne län**



## **Planbeskrivning**

### **HANDLINGAR**

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

**Planbeskrivning**

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

Upprättats: 2004-02-25

Antagits av KF 2004-12-20

Vunnit laga kraft 2007-12-06

### Syfte

Planarbetet syftar till att planlägga del av fastigheterna Flundarp 4:189 och 4:22 för bostadsändamål. Planarbetet syftar också till att planlägga befintlig bostadsbebyggelse på fastigheterna Flundarp 4:105 och 4:190 samt att utöka användningsmöjligheterna med bostäder för fastigheten Flundarp 4:188.

### Bakgrund

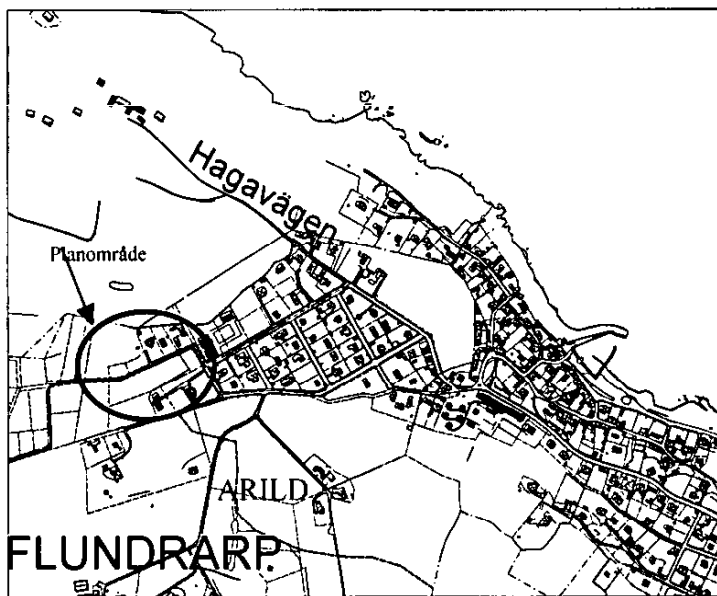
I november 1998 lämnade dåvarande fastighetsägare in en begäran om detaljplanläggning av fastigheten Flundarp 4:189 för att kunna uppföra ett enbostadshus. Stadsbyggnadskontoret föreslog samma år byggnadsnämnden att vara positiv till planläggning enligt tidigare intentioner samt att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för prioritering. Byggnadsnämnden tog beslut med detta innehåll i december 1998. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt i februari 1999 att planläggning av Flundarp 4:189 mm ska tas upp i planprioriteringen. Därmed var uppdraget formulerat.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken (MB)

Detaljplanen reglerar dels befintlig bebyggelse för att bli värna och skydda kulturhistoriska värden dels byggande på mark som bedömts möjlig att ta i anspråk för detta ändamål utan att påtaglig skada uppstår på berörda natur- och kulturmiljöer. En samlad bedömning leder till att detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB.

### Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet är beläget i västra Arild



Planområdet avgränsas i norr av fastigheterna Flundarp 4:184, 4:150, 4:186, 4:22 och 4:107, i öster av fastigheten Flundarp 4:54, Turistvägen och Semestervägen och i söder av samfälligheten s:33 som i sin tur gränsar till fastigheterna Flundarp 8:2 och 8:13.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Flundarp 4:189, 4:190, och 4:22 och fastigheterna 4:188 och 4:105. Planområdet har en sammanlagd yta av ca 13 800 kvm.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

### Tidigare ställningstaganden

Enligt Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, antagen 2002 är intentionen att planområdet ingår i Arilds tätort.

Fördjupad översiktsplan för Arild m fl antagen 1993 redovisar bl a målet att för att förbättra befolkningsunderlaget i denna del av kommunen bör ett tillskott av helårsbostäder åstadkommas i eller intill samhället. Planen anvisar att aktuellt område kan användas för tätortsändamål.

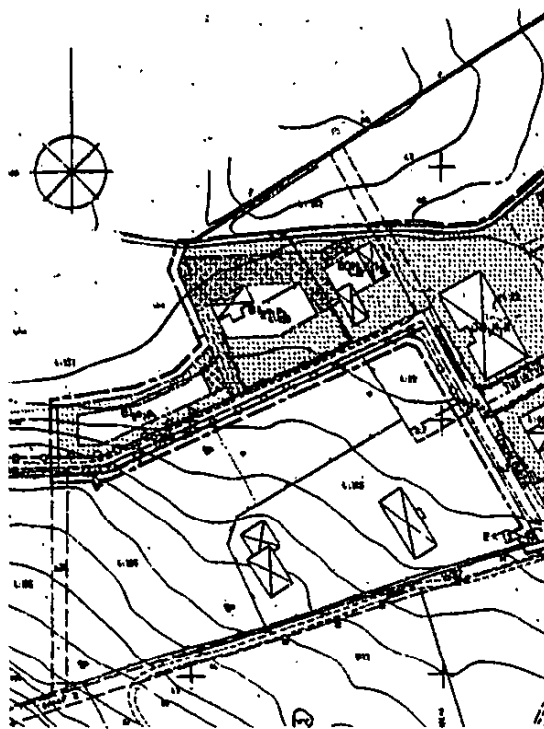
Naturreservatet Östra Kullaberg bildat 1965 anslutet med sin östligaste gräns till planområdet vid fastigheten Flundarp 4:188.

Naturvårdsplan för Höganäs kommun antagen 1997 redovisar två naturområden utöver reservatet Östra Kullaberg som finns intill planområdet. De är Sumpskogen Flundarp-Haga väster om planområdet och området Flundarp – Ballerup – Stubbarp som med del av sin östliga avgränsning anslutet till planområdet.

Enligt kulturmiljöplan för Höganäs kommun antagen 1993 ingår planområdet i redovisningen av riksintresset Kullaberg - Krapperup.

### Gällande detaljplan

Detaljplanen benämnd "Detaljplan för Arilds västra del" med beteckningen 17/96 gäller för fastigheten Flundarp 4:188. Planen har genomförandetid till den 1 juli 2007. Semestervägen ingår också i planen. Övriga delar av planområdet är inte detaljplanlagt.



### Program för planområdet

Program upprättades år 2002 med godkännande av kommunstyrelsen den 27 augusti 2002. Sammanfattningsvis angav programmet riktlinjer för detaljplanearbetet som har lett fram till denna detaljplan.

### Förutsättningar

#### Trädgårdar

Fastigheterna Flundarp 4:105, 4:188, och stor del av 4:190 har hävdade trädgårdar. Den västliga delen av trädgården på fastigheten 4:190 har i naturvårdsplanen redovisats som del i ett stort område, ca 20 hektar, som bedömts ha naturvärden av klass II.

#### Naturmiljö

Fastigheten Flundarp 4:189 och del av 4:22 har i huvudsak gräsbevuxen mark som utnyttjas för bete. Mindre lövskogsdunge finns på 4:189. Området ingår inte i kommunens naturvårdsplan men finns redovisat i ängs- och hagmarksinventeringen från 1991. Vid ängs- och hagmarksinventeringens genomförande bedömdes området vara en parkanläggning med delvis betad ung björkskog. Skyddsangelägenhet tre på en fyrgradig skala.

Naturmiljön som i naturvårdsplanen benämnts Flundarp – Balderup – Stubbarp, objekt 29, ansluter till planområdet i väster och har avgränsats strax väster om huvudbyggnaden på fastigheten Flundarp 4:190 och norrut över fastigheten 4:189. Delen på Flundarp 4:190 som ingår i planområdet är hävdad trädgård. Naturvårdsplanen rekommenderar naturreservat som skyddsform för naturområdet som helhet.

Naturobjektet Flundarp – Haga, nr 28, är en sumpskog belägen nordväst om planområdet med närmaste utbredning ca 30 meter från planområdets västra utsträckning. Enligt redovisningen i naturvårdsplanen är sumpskogen en välutvecklad och rik alsumpskog med labyrintartat system av gamla vattenfyllda torvgravar. Skogen innehåller många döda och döende träd och är därför av stor betydelse för vedlevande insekter, svampar, lavar, mossor och hålhäckande fåglar. Området avvattnas av Hagabäcken. Naturvårdsplanen rekommenderar naturreservat som skyddsform och stor del av skogen ingår i reservatet Östra Kullaberg. Bland träden i alsumpskogen märks förutom al rikligt med björk och ask. Örtvegetationen i området är frodig med bl a bäckbrämma, kabbeleka och olika arter bräken. Här finns också mer krävande arter som myskmadra, storrams, ormbär och hässlebrodd. Områdets svampflora är intressant och den stora mängden tickor bidrar till substrat för många skalbaggsarter. Bl a har en s k rödlistad art, vågtandad albrunbagge – *Abdera flexuosa* – hittats i området liksom svampen scharlakansvårskål – *Sarcoscypha coccinea*. Troligen är mossflora, svamflora och molusker av stort värde i området på grund av den höga fuktigheten och den goda tillgången på olika substrat.

Planområdet som helhet ingår i område av riksintresse för naturvården liksom hela Kullabergsområdet. Naturreservatet Östra Kullaberg ansluter till befintlig planlagd bebyggelse norr om planområdet och till fastigheten Flundarp 4:188.

Oxelallé finns utmed befintlig väg som passerar igenom planområdet utmed norra plangränsen. Allén bör i möjligaste mån bevaras.

Området ingår också i riksintresse för friluftsliv och turism, friluftsliv och fritidsfiske och kustzon.

### Markbeskaffenhet

Topografin i området är en del av Kullabergs nordsluttningar. Bergets formationer och jordlagrens tjocklek och sammansättning bidrar till att både ytvatten och grundvatten kan påverka möjligheterna att använda aktuellt område. Okulär inventering av förutsättningarna för hydrologin i området indikerade att området kan påverkas av ytvattenflöden vid stora och ihållande regn och att grundvatten kan finnas nära markytan i västra delen av området. Utanför och söder om planområdet tränger grundvattnet fram på markytan. För att få en bättre bild av marken och grundvattnet genomfördes en översiktlig undersökning på fastigheterna Flundarp 4:189 och 4:22 inom planområdet.

Resultatet redovisas i nedanstående tabeller.

Grävd provgrop läge söder    Grävd provgrop läge norr

|             |     |            |     |             |
|-------------|-----|------------|-----|-------------|
| Matjord     |     | Matjord    | 0,3 |             |
| Sandig lera | 0,7 | Sand       | 0,9 |             |
| Lera        | 1,0 |            |     |             |
| Sandig lera | 1,5 | Grus, sand | 1,5 | grundvatten |
| Löst berg   | 2,0 | Lera       | 2,0 |             |
| Fast berg   | 2,4 |            |     |             |

### Grundvattenmätningar Flundarp 4:189 och 4:22

| Datum      | Grundvattennivå<br>söder<br>m under<br>markytan | Grundvattennivå<br>norr<br>m under<br>markytan |
|------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 2003-06-03 | 1.35                                            | 1.90                                           |
| 2003-06-19 | 1.60                                            | 2.20                                           |
| 2003-07-11 | 1.50                                            | 2.10                                           |
| 2003-09-02 | 1.90                                            | torrt                                          |

Allmän geologisk och hydrogeologisk information och gjorda mätningar låg sen som underlag för ett oberoende utlåtande från geoteknisk expertis.

#### Utlåtandet:

Då området ligger i en sluttning kan man under snösmältning och i samband med långvarigt regn förvänta sig stora ytvattenflöden. Det är därför viktigt att dessa flöden avledas från befintliga byggnader. Detta sker bäst med öppna diken och att markytan ges ordentligt fall ut från byggnader. Från de öppna diken bör ytvattnet ledas till utjämningsmagasin så att befintliga dagvattenledningar inte blir överbelastade med dämningseffekter som följd.

Normal dränering av byggnader torde vara tillräcklig. Bergrunden kan dock bestå av rösberg och kan då under kortare perioder eventuellt vara starkt vattenförande. Detta och det ringa jorddjupet gör att källargrundläggning bör undvikas.

Inom den västra delen av området lutar marken relativt kraftigt vilket medför att den måste terrasseras i samband med byggnation. Terrassering bör av samma skäl som ovan huvudsak ske med uppfyllnad.

### **Fornlämningar**

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar komma i dagen vid markarbeten skall arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen. Detta är ett ovillkorligt åläggande enligt Kulturminneslagen.

### **Kulturmiljö**

Planområdet inbegriper befintlig bebyggelse där främst det s k Turisthotellt har höga kulturhistoriska värden. Närmare redovisning finns under rubriken byggnadskultur.

Hela Kullabergsområdet är av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet är en del i detta område och är nära knutet till kulturmiljön i västra Arild.

Landskapet i planområdet är sedan länge ett kulturlandskap. I detta finns dels bebyggda fastigheter på stora tomter som helt eller till stor del hävdas som trädgårdar dels betesmark med inslag av lövträd.

I kommunens kulturmiljöplan anges att ny bebyggelse inom riksintresseområdet som helhet bör begränsas och där bebyggelse tilläts bör den uppföras som komplement till befintliga byggnadsmiljöer. Vidare uttalar kulturmiljöplanen att mycket stora krav ska ställas på hänsyn till landskapsbilden, äldre ägostrukturer och anpassning till befintlig bebyggelsemiljö.

### **Byggnadskultur**

Bebyggelsen inom planområdet är främst från sekelskiftet, och består av de olika delarna i en f.d. semesteranläggning, "Turisthotellet" tidigare ägd av Missionsförbundet.

Semesteranläggningen är i nuläget uppdelad på olika fastigheter som ägs av privatpersoner.

Byggnaderna inom planområdet är en till två och en halv våningar höga och byggda i trä.

Det föreslagna planområdet ligger 57- 47 m.ö.h. och sluttar svagt mot nordost. Området har naturreservat i grannskapet på norra sidan och värdefulla naturområden på väst- och sydsidan. Österut ansluter äldre bebyggelsestruktur i Arild. Inom planområdet finns tre bebyggda fastigheter.



*Utsikt över Skälderviken från planområdet*

### **Flundrap 1:188, tidigare 4:22 "Turisthotellet"**

Turisthotellet uppfördes 1907 som en av de första byggnaderna i denna del av Arild och kallades till en början "Turisthotellet Kullen". Sannolikt ritades den av Erik Zetterström i

Höganäs eller Ola Anderson i Helsingborg som stod bakom flera av hotellen i Arild och Mölle. Stilöverensstämmelsen med den samtidigt uppförda Grand Hotel i Mölle är uppenbar. Fram till den nya byggnadstomten drog vid detta tillfälle Turistvägen, som fick en treradig allé med oxlar. Till den ursprungliga anläggningen hörde ekonomi- och personalbostäder, belägna norr om nu aktuellt planområde.

Rörelsen innehades först av en herr Daun, sedan av Lars Jönsson och Olof Andersson. År 1939 köptes turisthotellet av fabrikör A. E. Ljung i Malmö, som här startade semesterrörelse i kristen regi. Rörelsen hette senare "Semesterhemmet Arild" och drevs av Svenska missionsförbundet. Verksamheten upphörde omkring 1990.

Byggnaden är uppförd i vitputsat tegel med jugendfönster, frontespiser och en stor glasveranda. Efter en tids förfall håller en stor renovering på att färdigställas. En utskjutande dansbanebyggnad/matsal mot Turistvägen har avlägsnats under 1990-talet.

Turisthotellet är knutet till den oxelplanterade Turistvägen och till en annexbyggnad som är skyddad (q-märkt) i detaljplan "Arilds västra del" (17/96).

Trots att dansbanan/matsalen avlägsnats (delvis flyttad till Flundarp 4:105) bedöms hotellet ha ett sådant kulturhistoriskt värde att en q-märkning är motiverad. Byggnaden var en av de första i denna del av Arild, är exteriört oförvanskad och tydligt knuten till turismens tidiga utveckling inom riksintresset Kullaberg-Krapperup.

#### **Flundarp 4:105 & Flundarp 4:190**

Efter ägarskiftet 1939 expanderade "Semesterhemmet Arild" men nya annexbyggnader. Först byggdes vid 1940-talets början en envånings annexbyggnad, idag kallad "Ängsvillan" på Flundarp 4:105. År 1945 färdigställdes ett tvåvåningsannex på Flundarp 4:190, Kallat "Freden". Båda byggnaderna fick fasader med fjällpanel.

Flundarp 4:105 "Ängsvillan" utgörs av en envåningsbyggnad med spröjsade fönster, fönsterluckor och fjällpanel. Byggnaden har kvar sin huvudkaraktär men har ändrats med ny planlösning, nya fönsterdörrar och två nya lanterininer. Trots detta är huset prydligt och minner om hotellverksamheten.

I trädgården står på Flundarp 4:105 står ett lusthus som utgör den renoverade lanterninen från Turisthotellets matsal. Även detta utgör ett prydligt minne från hotellepoken.

Flundarp 4:190 utgörs av ett tvåvåningsannex med fjällpanel och rött tegeltak. Det har genomgått förändringar sedan det byggdes.

Byggnaderna på Flundarp 4:105 och Flundarp 4:190 har kulturhistoriskt intresse men är förändrade. Det är lämpligt att de förses med varsamhetsbestämmelse avseende det utvändiga utseende.

#### **Service**

Planområdet ingår i Arilds tätort men påverkar i liten omfattning underlaget för service.

#### **Tillgänglighet**

Nybyggnation i området kan göras fullt tillgänglig med normala genomförandeåtgärder.

### Djurhållning

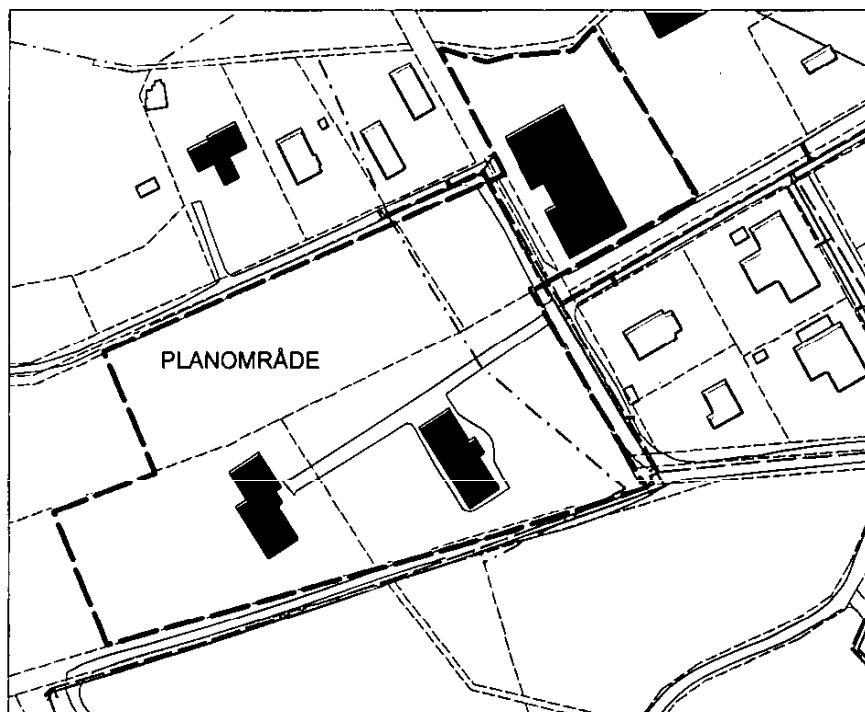
Ett häststall för ett mindre antal hästar, år 2003 tre stycken, finns ca 155 meter från planens markområde för ny bostadsbebyggelse. Hästhage finns ca 60 meter från denna. Inom ramen för arbetet med detaljplanen har det bedömts möjligt att medge ny bostadsbebyggelse på aktuellt markområde.

### Trafik

Planområdet trafikförsörjs via Turistvägen och Semestervägen. Befintlig bebyggelse ansluter till väg enligt rådande förhållande.

### Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till och inom planområdet liksom dagvattenledningar.



Vattenledning, streckad linje (blå)  
 Avloppsledning, hel dragen linje (röd)  
 Dagvattenledning, streckprickad linje (grön)

Höganäs energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

## Förändringar och konsekvenser

### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse på i planområdet ingående bebyggda fastigheter får regler som dels relateras till byggnaderna som dom är dels reglerar eventuell framtida ersättande ny bebyggelse. Om nuvarande byggnader raseras genom våda eller naturkatastrof ska det vara möjligt att återuppföra byggnaderna till tidigare skick. I det fall byggnaderna rivs för att

uppföra ny bebyggelse på fastigheten inträder bestämmelsens andra del som begränsar nybyggnation till 185 kvm byggnadsarea inkl 45 kvm för garage och uthus. Den senare bestämmelsen återfinns i gällande detaljplan, 17/96, "Detaljplan för Arilds västra del" som gränsar till planområdet.

Användningen av huvudbyggnaden på fastigheten Flundarp 4:188 regleras av gällande detaljplan. Dessa regler flyttas i princip över till denna detaljplan och kompletteras med regel som tillåter bostad. Byggnadens kulturhistoriska värde regleras med ny skyddsbestämmelse, litet q, som innebär att byggnaden inte får rivas. Den får inte heller förvanskas vid eventuella om- och tillbyggnader. Vidare ska dess yttre tas om hand så att material, snickerier, färgsättning och fönsterutformning bevaras. Motiv redovisas i avsnittet byggnadskultur.

Fastigheterna Flundarp 4:105 och 4:190 regleras i denna detaljplan. Pågående användning, boende, bekräftas med planbestämmelsen bostäder. Nuvarande byggnader ska inrymmas i planbestämmelserna och det ska vara möjligt att göra tillbyggnad i begränsad omfattning. För att säkerställa det relativt öppna landskapet i området får inte dessa fastigheter delas. Huvudbyggnaderna får vara en våning höga och har utföranderegler för byggnadshöjd, största takvinkel och högstanockhöjd för att bevara byggnadernas anpassning i landskapet. Vind får inredas vilket innebär en och en halvplansbyggnad. Garage och uthus ska underordnas huvudbyggnaden och har därför lägre tal för byggnadshöjd och takvinkel.

Byggnaderna på fastigheterna Flundarp 4:105 och 4:190 är kulturhistoriskt intressanta trots de förändringar de genomgått. Därför har byggnaderna varsamhetsbestämmelser, litet k, med innebörden att byggnaderna ska hanteras varsamt från kulturhistorisk synpunkt vid förändringar. Byggnadernas fasader med träpanel och träfönster ska bevaras. Byggnadernas tak ska ha täckning med tegel eller papp. Motiv redovisas i avsnittet byggnadskultur

### **Ny bebyggelse**

Möjlig ny bebyggelse på del av fastigheterna Flundarp 4:189 och 4:22 ska kunna uppföras med samma planmässiga förutsättningar som bebyggelse i angränsande område där gällande detaljplan, 17/96, "Detaljplan för Arilds västra del" reglerar byggnaders storlek mm. Detta innebär att fastighet får bebyggas upp till en byggnadsyta på 185 kvm varav 45 kvm får användas för att bygga uthus och garage. Minsta fastighetsarea är 1000 kvm. Detta innebär att sammantaget kan tre nya fastigheter bildas med stöd av denna detaljplan. Motivet för tomtstorlek är att skapa ett relativt glest exploaterat område som kan ansluta till omgivande landskap samtidigt som avslutar byn åt väster. Huvudbyggnaderna får vara planmässigt en våning höga med inredd vind och har utföranderegler för byggnadshöjd, största takvinkel och högstanockhöjd för att hantera byggnadernas anpassning i landskapet. Garage och uthus ska underordnas huvudbyggnaden och har därför lägre tal för byggnadshöjd och takvinkel. Huvudbyggnad får alltså uppföras till ett och ett halvt plan och kan förses med kupor på en tredjedel av takets längd.

I och med denna plan får ny bebyggelse uppföras i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Nya byggnader bör vara av varierande utseende för att ansluta till tidigare bebyggelse i området. Det är därför viktigt att detaljplanens intentioner om anpassning till landskapsbilden på platsen och till den samlade kulturmiljön tas till vara när nya hus gestaltas.

Särskilt angeläget är det att byggnaderna utförs huvudsakligen med puts eller träfasader. Samhörighet med Arilds bebyggelse och historia när nya byggnader planeras underlättar anknytning till byns utveckling och utseende.

### **Träd och grön karaktär**

Planområdets gröna karaktär ska vidmakthållas även vid exploatering. Därför får befintliga bebyggda fastigheter inte delas och nya inte avstyckas mindre delar än 1000 kvm. Vidare får endast 200 kvm av fastighetens obebyggda areal hårdgöras. Det är det angeläget att allén som är ett karaktärsdrag i denna del av Arild kan långsiktigt bevaras. Allén som står i planområdets norra kant får inte fällas utan att byggnadsnämnd först har beviljat tillstånd för detta. Allén ska hållas intakt och därför ska träd som av någon anledning tas bort ersättas med samma art. Ersätts en större del av allén får likvärdig art planteras. För att understryka betydelsen av allén får utfart endast anordnas mellan träden och på sådant sätt att träden inte skadas.

### **Ytvatten**

Detaljplanen har bestämmelser som möjliggör genomförande av åtgärder för att begränsa eller hindra ytvattenflöden från väster samt för att möjliggöra reglering av grundvattennivå.

### **Konsekvenser**

Ny bebyggelse i Arild enligt denna detaljplan blir en utökning av bostadsmöjligheterna med tre nya bostadshus. Aktuellt område bedöms bli samhällets yttre gräns åt väster för mycket lång tid. Utöver ny bebyggelse inrymmer planen två fastigheter som tidigare varit utan detaljplan, Flundarp 4:105 och 4:190. Utökning av användningen av en befintlig planlagd byggnad på fastigheten Flundarp 4:188 bedöms inte påverka utseendet på avslutningen av byn åt väster. Den samlade effekten av denna detaljplan och detaljplanen från 1996 är att Arilds samhälle nu får en i detaljplan reglerad bygräns mot naturområdena på östra Kullaberg.

Kraven i kommunens kulturmiljöplan tillgodoses genom att föreslagen ny bebyggelse är begränsad och är en komplettering till befintlig bebyggelsemiljö. Regler har införts i detaljplanen för att hänsyn till landskapsbilden och befintliga bebyggelsemiljöer ska tas. Vidare kopplas möjlig fastighetsbildning till platsens ägostruktur.

Bestämmelserna i denna detaljplan har valts och formulerats för att vägleda exploatering och annan förändring i området på sådant sätt att riksintresset för kulturmiljön inte utsätts för påtaglig skada. Avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i området har resulterat i den fördelning mellan hänsynstagande, anpassning och exploatering som detaljplanen beskriver. Med detta som utgångspunkt har bedömningen gjorts att planen kan genomföras.

Byggnaden på fastigheten Flundarp 4:188 har i kommunens kulturmiljöplan klassats som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön. I och med skyddsbestämmelsen i detaljplanen blir kommunens förslag genomfört.

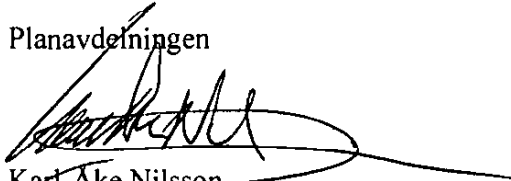
Detaljplaneområdets mark för ny bebyggelse ligger mellan två område som är bebyggda. Norr om planområdet finns enligt gällande detaljplan bebyggda fastigheter och två tomter som är obebyggda. Söder om finns två bebyggda fastigheter. Ny bebyggelse kommer därför att endast i begränsad omfattning bli direkt exponerad mot omgivande landskap. Påverkan på reservatet Östra Kullaberg blir liten vad gäller landskapsbilden. Yt- och grundvattenförhållandena bedöms inte förändras för reservatet eller den del av alsumpskogen som ligger utanför reservatet.

Kommunens naturvårdsplan redovisar markområden i direkt anslutning till och till liten del inom planområdet som värdefulla naturmiljöer. Så värdefulla att reservat bör utredas för att skydda dem. Den del som i arbetet med denna detaljplan har inordnats i planbestämmelsema och preciserats som kvartersmak har klassats som hävdad trädgård och därmed bedömts ha ringa värde som naturmark enligt naturvårdsplanen. Ett genomförande av denna detaljplan har mot denna bakgrund bedömts kunna ske utan negativa effekter för naturmiljön.

**Med verkande tjänstemän**

I denna planbeskrivning har planarkitekt Lena Thor och planchef Karl-Åke Nilsson medverkat.

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson  
Planchef



Lena Thore  
Planarkitekt



**HÖGANÄS KOMMUN**

Planavdelningen

**Detaljplan för**

**Flundrap 4:189 m fl, i Arild, Höganäs kommun, Skåne län**

## **Genomförandebeskrivning**

### **HANDLINGAR**

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

**Genomförandebeskrivning**

Detaljplanen har

Upprättats: 2004-02-25

Antagits av KF 2004-12-20

Vunnit laga kraft 2007-12-06

### **Syfte**

Planarbetet syftar till att planlägga del av fastigheterna Flundarp 4:189 och 4:22 för bostadsändamål. Planarbetet syftar också till att planlägga befintlig bostadsbebyggelse på fastigheterna Flundarp 4:105 och 4:190 samt att utöka användningsmöjligheterna med bostäder för fastigheten Flundarp 4:188.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs energi är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder initieras av fastighetsägaren.

Avsikten är att exploatören skall ansvara för och bekosta alla erforderliga åtgärder och anläggningar för att ta hand om dag- och dräneringsvatten samt anläggning av erforderliga VA-ledningar. VA- och dagvattenledningar som är belägna på allmän platsmark ska efter godkänd slutbesiktning överlämnas till kommunen utan ersättning.

Genomförandet och framtida drift och underhåll av anläggningar för avledning av dag- och grundvatten på kvartersmark skall regleras genom avtal mellan berörda fastighetsägare.

Avsikten är att exploatören skall ansvara för och bekosta alla erforderliga utbyggnader av lokalgator och gångvägar, varefter vägföreningen skall ta över ansvaret för deras drift och underhåll. Ovannämnda prövas med stöd av anläggningslagen vid de nybildade fastigheternas anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning för allmän platsmark (Arilds vägförening).

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med sikta på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 2004.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Genom lantmäteriförrättning ska fastighetsrättsliga åtgärder genomföras avseende bildandet av fastigheter för byggande enligt plan.

Nya fastigheter ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för allmän platsmark.

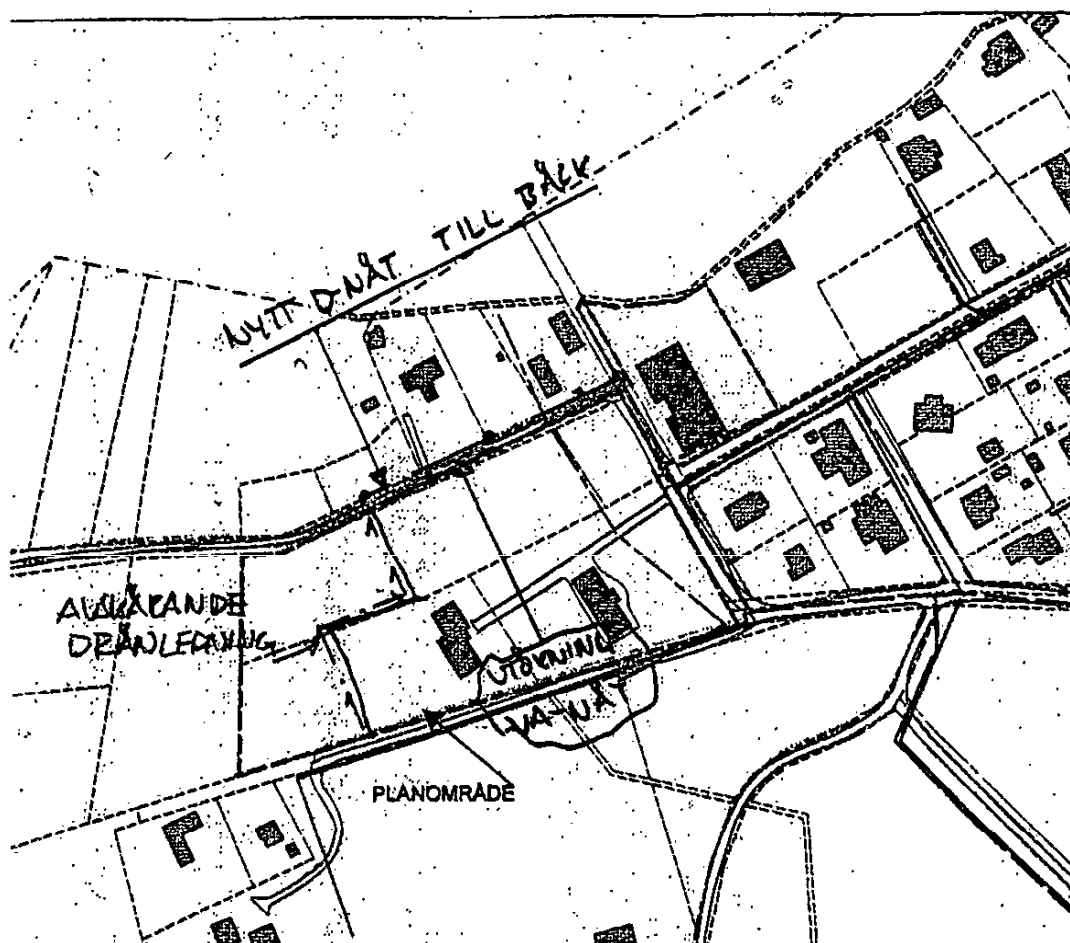
Planens antagande innebär att den del av gällande detaljplan, upprättad den april 1996, som ingår i denna detaljplan ersätts och därmed upphör att gälla. Detaljplanen har genomförandetid till den 1 juli 2007.

### Teknik

Om radonförekomst konstateras vid byggnation ska åtgärder vidtas som förhindrar radoninträngning i byggnad.

Vid eventuellt påträffande av fornlämning skall arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. i lagen om kulturminnen m.m.

Planområdet finns i ett geologiskt landskap där det förekommer sk utströmningsområden för grundvatten. Till följd av omfattande nederbörd kan därför grundvattnen komma fram i dagen och bilda ytvatten som översilar nedanför liggande områden. Regn kan också direkt ge upphov till strömmande ytvatten. För avledning av ytligt vatten finns dels befintligt dike i planområdets södra gräns dels möjlighet till ny dagvattenledning enligt nedanstående ritning.



Avvattning av planområdet

Vidare finns möjlighet att avleda grundvatten som kan påverka områdets utbyggnad. Hydrogeologisk bedömning ska genomföras innan exploatering sker. Eventuell dräneringsledning kan anslutas till dagvattenledning.

### Ekonomiska frågor

Ägaren till fastigheter som kan nyexploateras enligt denna detaljplan svarar för samtliga kostnader för exploaterings genomförande.

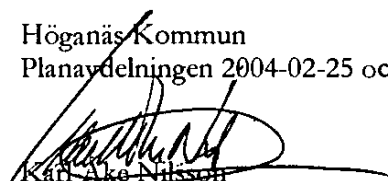
**Redaktionell ändring 2004-10-21**

Inför antagande har redaktionell bearbetning gjorts av text avseende ansvarsfördelning, teknik och ekonomiska frågor.

**Medverkande tjänstemän**

Vid framtagande av genomförandebeskrivning har Karl-Åke Nilsson, Ulf Andersson och Lena Thore medverkat.

Höganäs Kommun  
Planavdelningen 2004-02-25 och 2004-10-21



Karl-Åke Nilsson  
Planchef



Lena Thore  
Planarkitekt