



Akt nr:
1284-P09/418

AU\$1284-P09/418

Upprättade år 2009	Ärendenummer M091733
Ärende Detaljplan för Stubbarp 24:1 och 25:1 i Nabben	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1... band

...28... numrerade sidor

...—... inneliggande kartor

...1... andra kartor *p₂*

1284-P09/418



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

2
Lantmäteriet

Ink. 2009-08-12

Dnr: 14091733

2009-04-14

MEDDELANDE LAGA KRAFT

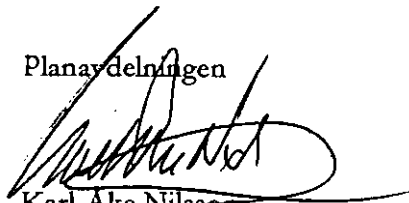
Detaljplan för Stubbarp 24:1 och 25:1, i Nabben
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2008-05-22 § 64 antagit detaljplan för Stubbarp 24:1 och 25:1, i Nabben, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2009-02-26. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 6 april 2009.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Stubbarp 24:1 och 25:1 m.fl., i Nabben Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-10-22 (red. ändring 2007-12-04)

antagits av KF: 2008-05-22

vunnit laga kraft: 2009-04-06

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse på fastigheten Stubbarp 24:1 och 25:1 i Nabben utanför Arild med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt att planlägga den befintliga bebyggelsen inom området utefter samma förutsättningar.

Syftet är också att bevara den lummiga karaktären samt att anpassa bebyggelsen till landskapet och den omgivande bebyggelsen.

Planförslaget omfattas av fem nya tomter samt tre befintliga bostadshus som saknar detaljplan.

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog senast 2006-09-19 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Stubbarp 24:1 och 25:1 i Arild.

Planområdet har efter programsamråd utökats för att omfatta två angränsande fastigheter som saknar detaljplan för att dessa ska få samma förutsättningar som övrig bebyggelse.

Planförfarande och planprocess

Detaljplanen för Stubbarp 24:1 och 25:1 handläggs med normalt planförfarande, d v s plansamråd och formell utställning. Planen antas av kommunfullmäktige. Planarbetet utgår ifrån en tidplanering som innebär att planen antas i slutet av 2007.

Förenligt 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.

Behovsbedömning

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

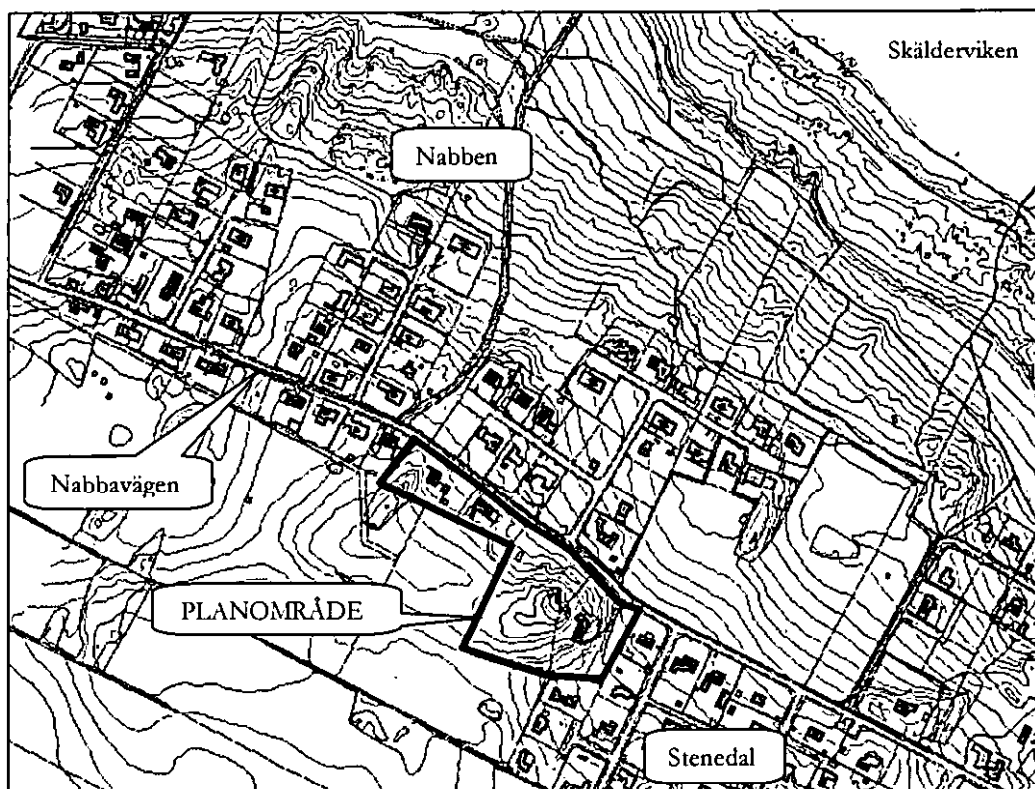
Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan, Behovsbedömning upprättad 19 mars 2007. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattas av fastigheterna Stubbarp 24:1 och 25:1 m fl och ligger i den västra delen av Nabben, söder om Nabbavägen. Området framgår av karta nedan.

Området är ca 14 300 kvm stort.



Markägoförhållanden

Planområdet är privatägt och utgörs av tomtmark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 och aktualiserad 2005, är området redovisat som öppen mark med bebyggelse och skog. I fördjupning av översiktsplanen för Arild, Skäret och Brunnby, antagen i maj 1993, redovisas området för planerade bostäder. Översiktsplanen avviker inte från ställningstaganden i fördjupningen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom flera områden för riksintresse, riksintresse kustzon, riksintresse kulturmiljövård, riksintresse rörligt friluftsliv och turism, riksintesse friluftsliv och fritidsfiske samt riksintesse naturvård.

Riksintesse för kulturmiljövård Kullaberg-Krapperrup är knutet till den kulturhistoriska helheten som bildas av natur- och kulturlandskap, landskapsbild, fornlämningar, bebyggelse, Krapperrups godsmiljö, sockencentrat Brunnby och orterna Mölle, Arild, Skäret och Lerhamn. Ny bebyggelse bör underordna sig den befintliga bebyggelsemiljön och landskapsbild. Nya byggnader bör också anpassas till och följa terrängen och gränser i

landskapet. Förslaget utgör ingen konflikt med riksintresset då förtätningen sker i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Riksintresse naturvård Kullaberg utgörs av flera naturreservat, bl a Nabben i Arild. I strandzonerna finns bl a raukar, grottor och klapperstensfält. Vid Arild finns rester av ljunghedar. Vissa delar av områdena hyser rik vegetation med sällsynta inslag och ett rikt djurliv. Den naturliga topografin är en viktig komponent i riksintresset. Landskapsbilden är också mycket tilltalande. Vid nyexploatering bör landskapsbilden ha en avgörande roll. Ingrepp i de naturliga geologiska formerna bör undvikas. Förslaget utgör ingen konflikt med riksintresset då förtätning sker i anslutning till befintlig bebyggelse och bebyggelsen föreslås anpassas till terrängen på platsen och sprängning i urberg är ej tillåten.

Riksintresse friluftsliv och fritidsfiske utgörs av hela Öresundskusten. Baden och småbåtshamnar är av stort lokalt intresse. Förslaget utgör ingen konflikt med riksintresset.

Riksintresse friluftsliv och turism utgörs av Kullaberg och Skäldervikskusten bort mot Farhult och Jonstorp. Området är rikt på fornlämningar och många utflyktsmål finns i området. Området är mycket varierat genom en övergång från mjukt odlingslandskap till bergsformationer kantat av strandhedar och vid berget klippstränder med grottor och raukar. På strandhedarna finns goda möjligheter till friluftsliv och i Arild finns härliga klippbad. Ny bebyggelse i områden lämpade för friluftsliv bör endast uppföras om de inte påverkar friluftslivet negativt. Gröna stråk bör bevaras i landskapet. Förslaget utgör ingen konflikt med riksintresset. Området som tas i anspråk för bebyggelse utgörs av tomtmark som inte är allmänt tillgänglig.

Riksintresse Kustzon omfattar i stort sett hela kommunen. Kustzonens kultur- och naturvärden är höga. Oexploaterade områden i den direkta kustzonen bör så långt möjligt inte tas i anspråk för bebyggelse. Detta för att samhällena inte ska växa ihop längs hela kustlinjen. Strövstråk längs kustzonerna ska iordningställas. Förslaget utgör ingen konflikt med riksintresse då området ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Detaljplaner

Det föreslagna planområdet är inte planlagt. I öster och norr angränsar området till detaljplan 150/93, som reglerar bostadsbebyggelse. I nord ost angränsar området till byggnadsplan BR 32, som reglerar marken för jordbruksändamål och naturpark. I öster angränsar området till detaljplan 140/94, som reglerar bostadsbebyggelse.

Program för detaljplan upprättades för området, 2000-12-01, och samrådsbehandlades. Planområdet har sedan dess bytt ägare och förutsättningarna har ändrats. Därför har ett nytt förslag till program upprättats.

Planområdet angränsar till område för värdefull natur som är redovisade i **Naturvårdsplan** för Höganäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 1997. Naturområdet har ett högt naturvärde och har flera hotade arter. Planförslaget utgör ingen konflikt med naturområdet.

Program för planområdet

Program för Stubbarp 24:1 och 25:1 upprättades 2007-03-15. Förslaget samrådsbehandlades från den 23 april till den 21 maj 2007. Efter samråd har förslaget specificerats och planområdet utökats för att omfatta två angränsande fastigheter som saknar detaljplan.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat och en markant höjdrygg med berg i dagen ligger centralt i området. De högsta höjdskillnaderna finns i den östra delen av planområdet, från + 41 meter till + 53 meter. I den västra delen av planområdet är höjdskillnaderna mindre och i sydväst finns en markerad platå. Av jordartskartan framgår att planområdet utgörs främst av urberg.

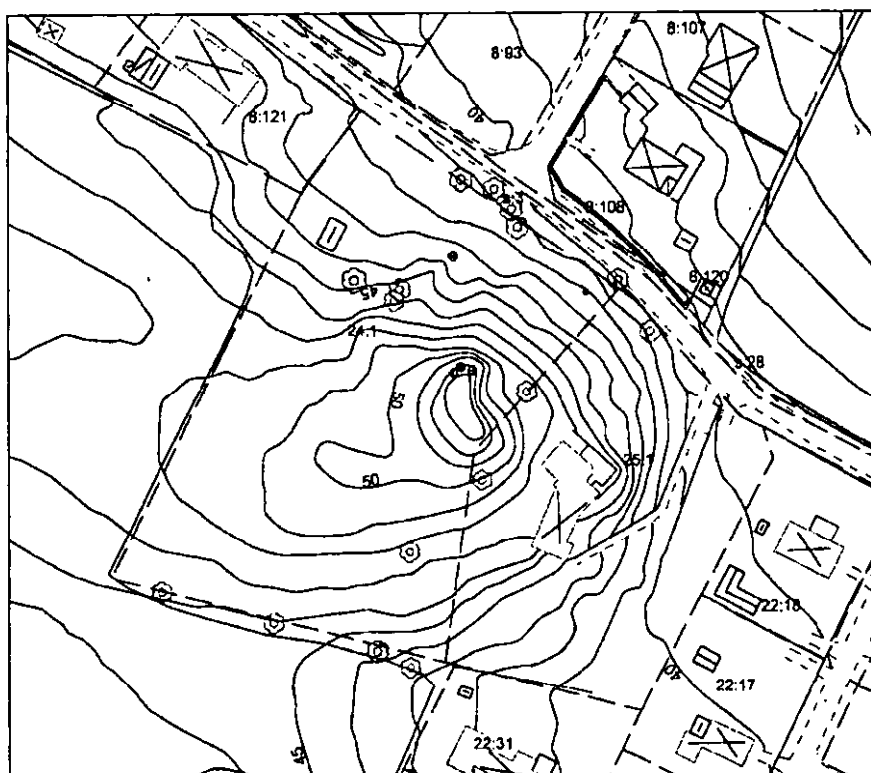
Planområdet utgörs av tomtmark som till större del är naturtomt med blandade lövträd och barrväxter samt trädgårdsväxter. Flera olika sorters björnbär och kaprifol finns bl a i undervegetationen.



Bild: De större ekarna inom området
läns Nabbavägen.

I den norra delen, längs Nabbavägen, växer ekhedskog med örtartad undervegetation. En inventering av ekarna inom området har utförts i juli 2007. Träd som har mätts in har varierad storlek men har utgjorts av värdefulla solitärer eller grupper samt karaktärsfulla krattekar. De större träden finns främst längs Nabbavägen och i den södra kanten. Flera av dessa står utanför planområdet. I den nordöstra delen av planområdet och norr om bergsknallen finns flera krattekar.

Vid inventering framgick det att flera av de större ekarna hade angrepp på bladverket. Sjuka träd har ej mätts in.



Av bilden framgår de större värdefulla ekarna inom planområdet markerade med stora träd-symboler samt några enstaka krattekar markerade med små träd-symboler.

Övriga individer som är inmätta framgår av grundkartan och har varierad storlek. Vad som inte framgår av inventeringen är den eksly som förekommer i den nordostliga delen av området.

I den södra delen av området är vegetationen högre och tätare och består av blandade löv- och barrträd.

Söder om höjdryggen växer en rödlistad björnbärsart, luddbjörnbär (*Rubus insularis*). Arten förekommer huvudsakligen i Skåne och då vid Kullen och Kullahalvön. Luddbjörnbäret kan växa både på ängsmark och i sluten skog. Hotet mot arten är framförallt igenväxning. Några rika förekomster av arten bör skyddas och ett område i Jonstorp, Tranekärr, pekas ut som lämpligt där andra rödlistade arter förekommer (ArtDatabanken 2005-05-16).

Landskapsbild

Planområdet har unika förutsättningar och ett unikt läge. Från bergsknallen har man vida utsikter över Skälderviken i norr, Kullaberg i öster och det vida jordbrukslandskapet i söder. Husets placering på höjden och naturtomten utgör en värdefull kvalitet när man färdas längs Nabbavägen. För bebyggelsen söder om planområdet har man trots planområdets täta vegetationsridå fina utblickar mot Kullaberg.



Bild: T.v. Söder om planområdet mot Kullen. T.h. Norr om planområdet längs Nabbavägen från öster.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelse



Inom planområdet ligger ett bostadshus. Huset är byggt på 1950-talet och är ursprungligen en sommarbostad. Det är placerat på höjdryggen och är anpassat efter terrängen. Bostadshuset är byggt i gult tegel och har ett flackt plåttak. Huset är ett välbevarat 50-talshus och har en säregen karaktär p.g.a. dess placering och sina exteriöra detaljer. Ett mindre uthus finns i områdets västra del.

9
Gångar och murar är av natursten och följer höjdnivåerna inom området.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta förskola och grundskola finns i Jonstorp eller Nyhamnsläge. Där finns även annan service i form av vård och omsorg, affärer, bensinstationer mm. Till båda orterna är det ca 6 km. I Brunnby finns en mindre lanthandel och en tapp, ca 3,5 kilometer söder om planområdet. I Brunnby finns även en fristående grundskola med montessorinriktning. Övrig service finns i Höganäs stad.

Trafik

Norr om planområdet ligger Nabbavägen. Hastigheten är begränsad till 30 km/h. En befintlig utfart finns idag till Nabbavägen i den östra delen.

Årsmedeldygnstrafiken uppmättes (2007) till 188 fordon, varav ca 5% är tung trafik.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger ca 800 meter söderut på Norra kustvägen. Härifrån går dagliga turer till Höganäs stad.

Luftföroreningar

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen inne i centrala Höganäs.

Teknisk försörjning

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i anslutning till området. Befintliga bostadshus har anslutningsledningar in på tomten. Dagvatten omhändertas lokalt.

Närmsta återvinningsstation ligger i Jonstorp och i Farhult.

Förändringar, planens innehåll

Planförslaget omfattar ny bostadsbebyggelse i Nabben samt planläggning av befintlig bebyggelse som saknar detaljplan. Förslaget omfattar fem nya tomter som anpassas efter markens förutsättningar, landskapsbilden och omgivande bebyggelse i Nabben.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Dagvatten ska fortsätta omhändertas lokalt inom fastigheten. Längs gemensamhetsanläggning för infart och ledningar finns utrymme för dike för att omhänderta dagvatten från vägen.

Planförslaget innebär att marken inte får ändras mer än 1 meter och att sprängning i urberg ej får ske, annat än för ledningsdragning. Murar får heller inte förekomma i tomtgräns. Detta för att begränsa påverkan på de geologiska formationerna och terrängen.

Lokal för luddbjörnbär bevaras inom den befintliga tomten för att undvika de markarbeten nyexploatering innebär. Marken får inte bebyggas för att minimera ingrepp i marken. Eftersom luddbjörnbäret växer inom den högsta delen av planområdet bör förutsättningarna för arten inte förändras.

10

Planförslaget omfattar fem nya fastigheter och medför att en stor del av området undantas för exploatering. Detta medför att en större del av ekhedskogen kan bevaras intakt i den nordöstra delen av planområdet. Planförslaget är utformat så att de flesta värdefulla solitäerna ligger inom mark som inte får bebyggas. Dessutom krävs marklov för att fälla ekar med ett stamomfång över 60 cm. Flera stora ekar ligger utanför planområdet, utefter Nabbavägen och längs den södra kanten.

Källare tillåts inte för att undvika intrång i de geologiska formationerna.

Landskapsbild

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse på stora tomter för att ansluta till traditionen på platsen. Från Nabbavägen lämnas stora delar oexploaterade och landskapsbilden från nordost bibehålls. I den södra delen förändras området från en tät vegetationsridå till tomtmark med solitära ekar ut mot åkern. Övriga delar blir tomtmark med solitära ekar.

För att minska påverkan på landskapsbilden finns bestämmelser om hur marken får ändras, hur murar får uppföras och viktiga träd som ska bevaras, se mark och vegetation.

Bebyggelse

Planförslaget medger fem nya tomter som ska fastighetsbildas i huvudsak enligt illustrationslinjer. Detta medför nya tomter på drygt 1 000 kvm.

Planförslaget medger en högsta byggnadsarea för huvudbyggnad på 190 kvm och en högsta byggnadsarea för komplementbyggnader på 50 kvm för nyexploateringen. Byggnadsarean är anpassad till bebyggelsetraditionen i Nabben. För det befintliga bostadshuset förslås en byggnadsarea på 240 kvm och en högsta byggnadsarea för komplementbyggnader på 50 kvm. Fastigheten är i detta fall så stor att en större byggnadsarea är motiverad.

Planförslaget medger att huvudbyggnad placeras 4,5 meter från tomtgräns och komplementbyggnad 1,5 meter från tomtgräns. Detta är i enlighet med omgivande bebyggelseområden. Längs den södra kanten vid åkern och längs Nabbavägen finns en prickzon på 6 meter för att bebyggelsen ska hamna längre in på tomterna. Söder om befintligt hus finns ett större område som inte får bebyggas för att placeringen av huset på den sydöstra tomten inte ska hamna allt för högt ovanför omgivande bebyggelse. Mot den östra gränsen finns en prickzon på 4,5 meter för att även komplementbyggnaderna ska dras in från gräns mot befintlig bebyggelse.

Skyddsbestämmelse

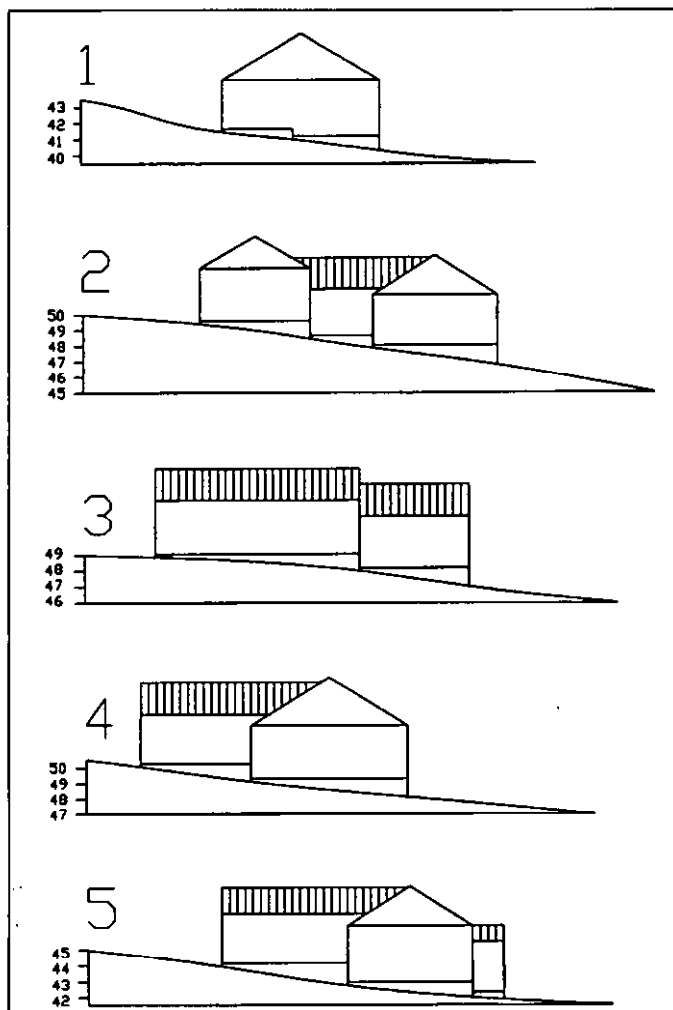
Befintligt bostadshus får skyddsbestämmelse vilket innebär att huset inte får rivas eller förvanskas. Vid renovering och tillbyggnad ska byggnadens ursprungliga material och exteriöra detaljer beaktas. Byggrätten är begränsad så att tillbyggnad endast kan ske bakom och vid sidan om huset för att byggandens karaktär inte ska förvanskas ut mot Nabbavägen. Placering och marknivå för altanen ska bibehållas för att husets karaktär ska bevaras ut mot Nabbavägen. Möjlighet ges till att inreda under altanen.

Gestaltning och utformning

Planförslagets intentioner är att den nya bebyggelsen ska anpassas till terrängen och landskapsbilden samt bebyggelseutformningen i området. Det blir en avvägning av flera aspekter.

Föreslagen bebyggelse begränsas till en våning med en högsta taklutning på 30 grader. Kupor får ej förekomma. Den låga taklutningen och begränsningen av kupor är för att höga takresningar och utstickande kupor inte ska utgöra ett dominant inslag i landskapet och området. Taken ska vara matta röda eller svarta. Röda och svarta tak är vanligast förekommande i Nabben och är traditionellt. Bestämmelse om matta tak finns för att glaserade tak utgör ett dominant inslag i landskapet.

Eftersom markens höjd inte får ändras mer än 1 meter måste byggnaderna plocka upp terrängskillnaderna. Detta innebär hus i olika nivåer som följer terrängen. Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad. På bilden nedan framgår schematiska snitt för de olika tomterna med olika typer av hus. Nockhöjden föreslås till 6,5 meter för att hållanocken nere på ett brett hus.



Av bilden framgår snitt genom de olika förslagen till nya tomter. Marken är inte utfylld utan illustrerar tänkbara förslag till byggnation utifrån befintliga markförhållanden.

För befintliga bostadshus föreslås utformningsbestämmelser i enlighet med befintlig utformning. Suterrängvåning tillåts utöver förskrivet våningsantal och byggnadshöjd för fastigheten Stubbarp 25:1.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Tillgängligheten ökar för den befintliga bostadsfastigheten eftersom förslaget möjliggör komplementbyggnad i nivå med huvudbyggnaden.

Gator och trafik

Gatunät, Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget innebär att gata till den västra delen av planområdet för fyra fastigheter sker via en gemensamhetsanläggning för infart med anslutning till Nabbavägen. Gatan är förskjuten från Leijons Kåseväg för att öka trafiksäkerheten och för att hamna på ett rakare vägvagnsnitt. Ett dike föreslås mellan den nya gatan och angränsande fastighet, dels för att skapa ett avstånd mellan vägen och fastigheten och dels för att avvattningen av vägen ska kunna ske. Befintlig infart till fastigheten Stubbarp 25:1 bibehålls och föreslås också utgöra utfart från nya fastigheten i sydost.

De två fastigheterna i väster bibehåller sina nuvarande utfarter.

Störningar

Planförslaget medför ett tillskott på fem fastigheter vilket beräknas medföra en trafikökning på 5 %. Trafikalstringen från dessa fastigheter bedöms inte medföra betydande påverkan på omgivningen.

Bullervärden ligger inom av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbullar för nybyggnad av bostäder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till kommunalt vatten och avlopp som ligger i Nabbavägen. Dagvatten föreslås omhändertas lokalt inom fastigheterna.

Ei

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till befintligt ledningsnät.

Värme

Husens uppvärmning sker med enskilda system. Det rekommenderas att välja ett vattenburen system som är långsiktigt hållbart och miljövänligt.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Föreslagen utbyggnad avviker inte från ÖP 2002.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, en separat miljökonsekvensbeskrivning krävs ej.

Förslaget ligger inom flera riksintresseområden men bedöms inte vara i konflikt med något av dessa. Föreslaget påverkar inte naturområdet redovisat i naturvårdsplan eftersom förslaget innebär en begränsad utbyggnad.

Mark som tas i anspråk för bebyggelse är privat tomtmark. Bebyggelsen anpassas till terrängen för att begränsa intrång i de geologiska formationerna.

Landskapsbilden förändras i och med en exploatering. Värdefulla vyer längs Nabbavägen undantas från exploatering och den lummiga karaktären kan till stor del bevaras. I den södra delen blir området öppnare. Detta medför att vyerna från bostadsområdet sydost om planområdet förändras från en tät vegetationsridå till en öppnare mark med solitära träd. Befintliga vyer byggs inte bort eftersom den öppna jordbruksmarken inte tas i anspråk.

En nyexploatering ger fler människor möjlighet till boende med höga natur-, landskaps- och rekreationsvärden. Ny byggnation tillför ett ökat underlag för service.

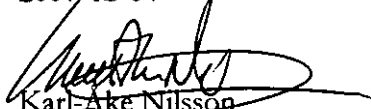
Förslaget innebär ett intrång i naturtomt men värdefull vegetation sparas så långt möjligt inom mark som inte får bebyggas och marklov föreligger för fällning av större ekar. Lokal för luddbjörnbär undantas från exploatering och kvarstår på befintlig tomt på mark som inte får bebyggas.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

PLANAVDELNINGEN

2007-12-04


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Stubbarp 24:1 och 25:1, i Nabben
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-10-22 (red. ändring 2007-12-04)

antagits av KF: 2008-05-22

vunnit laga kraft: 2009-04-06

Syfte och huvuddrag

Syftet är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse på fastigheten Stubbarp 24:1 och 25:1 i Nabben utanför Arild med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt att planlägga den befintliga bebyggelsen inom området utefter samma förutsättningar.

Syftet är också att bevara den lummiga karaktären samt att anpassa bebyggelsen till landskapet och den omgivande bebyggelsen.

Planförslaget omfattas av fem nya tomter samt de befintliga bostadshus som saknar detaljplan.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft vid årsskiftet 2007/2008.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark utanför planområdet. Gemensamhetsanläggningen ligger utanför Skärets vägförenings ansvarsområde.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

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

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägarna till Stubbarp 24:1 och 25:1. Exploatör skall ansvara för och bekosta att eventuella ingrepp i Nabbavägen återställs.

Avtal

Avtal ska träffas mellan kommunen och fastighetsägare till Stubbarp 24:1 och 25:1 beträffande de nybildade fastigheternas anslutning till den allmänna VA-anläggningen.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att byggas ut i samband med exploateringen. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

All mark inom planområdet är privat ägd.

När planen vunnit laga kraft skall exploatören ansöka hos lantmäterimyndigheten som förrättning enligt illustrationslinjer på plankartan.

Inom markerat y-område skall mark vara tillgänglig för biltrafik till och från angränsande fastighet. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Ekonomiska frågor

Planområdet omfattas ej av allmän platsmark och fastighetsägaren svarar för kostnaderna för exploateringen.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavtal.

Medverkande tjänstemän

Medverkande vid genomförandebeskrivningen är Ulf Andersson, mark- och exploateringschef.

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Katinka Lovén
Planarkitekt