



Akt nr:

1284-P434

AU\$1284-P434

Upprättade år 2010	Ärendenummer M09407
Ärende Detaljplan för Stubbarp 7:14 m fl.	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....56.... numrerade sidor

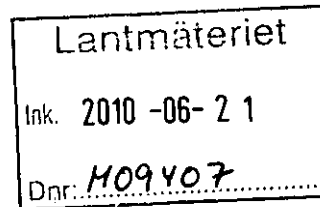
.....-.... inneliggande kartor

.....2.... andra kartor P

1284-P434



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN



2010-02-17

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för del av **Stubbarp 7:14 m fl i Arild**,
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2009-09-13 § 123 antagit
detaljplan för Stubbarp 7:14 m fl, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut inkom och avslogs av Länsstyrelsen i
Skåne län 2009-02-09. Beslutet överklagades och Regeringen avslog överklagandet
2010-02-04.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 4 februari 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

19

HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen
2010 -02- 25
2010 -06- 21
Dnr.....
Dnr. M09407

LAGAKRAFTHANDLING

Detaljplan för
Stubbarp 7:14 m.fl. fastigheter i Arild,
Brunnby socken, Höganäs kommun, Skåne län.

Planbeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige 2007-09-13.
Vunnit laga kraft 2010-02-04.



Handlingar

- Program
- Plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser och två illustrationskartor, skala 1:1000
- **Planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Översiktsplan för Höganäs kommun 2002 anger ett utbyggnadsområde för ny tätortsbebyggelse med bostäder söder om den befintliga Nabbavägen i Arild. Flera fastighetsägare i området, bl a Stubbarp 7:14 har ansökt om detaljplanering för bostadsbebyggelse. Höganäs kommuns planavdelning har initierat en översiktlig studie om planförutsättningar och utvecklingsmöjligheter för det i översiktsplanen angivna utbyggnadsområdet, innefattande det nu aktuella detaljplaneområdet. I nämnda översiktliga planstudie, analyseras de landskapliga och kulturhistoriska förutsättningarna för utbyggnad i området. Detaljplanen utarbetas parallellt med pågående mer översiktliga studier för området.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av i huvudsak villor på fastigheten Stubbarp 7:14 i Arild samt att planmässigt reglera befintlig icke planlagd bebyggelse utmed Stora Vägen och Nabbavägen. Detaljplanen ger också möjlighet att i liten omfattning som alternativ uppföra rad-, kedje- och parhus.

Planen medger uppförande av ca 20 friliggande småhus. Vid fullt utnyttjad kombination av hustyper kan 24 nya bostäder uppföras.

Planprioritering

Planarbetet prioriterades av kommunstyrelsen den 19 september 2006 med tidplan som innebar att ny detaljplan skulle vara klar för antagande kring årsskiftet 2006/2007.

Planens huvuddrag

Planförslaget omfattar småhusbebyggelse i en svag nordostsluttning mellan Stora Vägen och Nabbavägen i södra delen av Arild. Nybebyggelsen nås via en ny tillfartsgata från Stora Vägen och ligger huvudsakligen kring en inre gatuslinga i anslutning till tillfartsgatan. Enstaka nya byggnader planeras vid Nabbavägen. Befintlig grannbebyggelse i väster ingår i planområdet. Planområdet gränsar i öster och sydost till ett öppet betes- och åkerlandskap. Nybebyggelsen skall motsvara de höga krav på utformning, som läget inom riksintresse för kulturmiljövård och intill kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ställer.

Förenlighet med miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med 3:e, 4:e och 5:e kapitlen i Miljöbalken.

Miljöbedömning och miljökonsekvenser

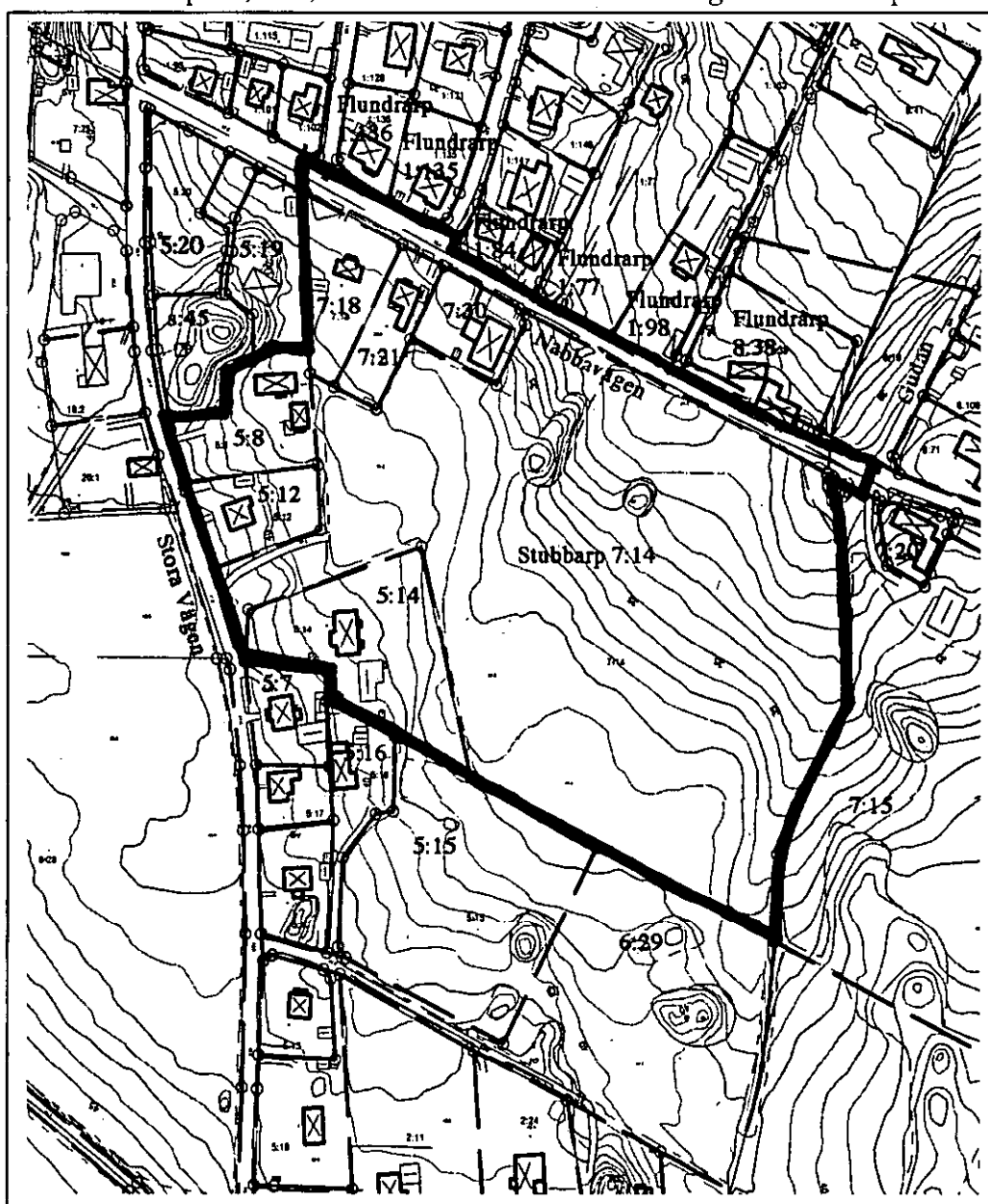
Underlag för behovsbedömning avseende miljöbedömning med anledning av detaljplanearbete för Stubbarp 7:14 m fl fastigheter i Arild har upprättats 2005-10-25.

I behovsbedömningen anges att översiktsplanen för Höganäs kommun, ÖP 2002, anvisar ett område för utbyggnad av Arild söder om nuvarande bebyggelse. Aktuellt planområde ingår i nämnt område. Resultatet av miljöbedömningen är att planförslagets genomförande inte anses innebära betydande miljöpåverkan. Konsekvenser av planens genomförande redovisas i slutet av planbeskrivningen.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i södra utkanten av Arilds tätort och omfattar fastigheterna Stubbarp 5:8, 5:12, 5:14, 7:18, 7:21, 7:30 och 7:14. Stubbarp 7:14 är obebyggd medan övriga fastigheter har småhusbebyggelse. Planområdet avgränsas i norr av Nabbavägen, i väster av Stora vägen samt fastigheterna Stubbarp 5:19 och s:45, i söder av fastigheterna Stubbarp 5:7, 5:16, 5:15 och 6:29 och i öster av fastigheten Stubbarp 7:15.



Planområdets läge

Areal

Planområdet omfattar 37 000 m², varav 27 200 m² ny exploateringsmark och 9 800 m² befintliga småhusfastigheter. Av nyexploateringsområdet omfattas enligt planförslaget 6 000 m² av gator, gång- och cykelvägar, parkering, grönområden och transformator, medan resten, 21 200 m², är ny tomtmark. (Avrundade siffror till jämna hundratal m².)

Markägoförhållanden

All mark inom föreslaget planområde är i enskild ägo, förutom Stora Vägen.

Tidplan och planprocess

Planarbetet genomförs med normalt planförfarande med målet att detaljplanen skall kunna antas i kommunfullmäktige i början av 2007.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

År 1993 antogs en fördjupad översiktsplan för Arild, Skäret och Brunnby. I denna plan föreslås Nabbavägens västra del omlagd till en sydligare anslutning vid Stora Vägen. Nyexploatering föreslås endast norr om den omlagda vägen. I Översiktsplanen för Höganäs kommun 2002 (aktualiserad i kommunfullmäktige 2005) anges hela den obebyggda delen av det nu aktuella detaljplaneområdet som utbyggnadsområde för bostäder. Den i planen från 1993 angivna omläggningen av Nabbavägen utgår ur den nu föreslagna detaljplanen.

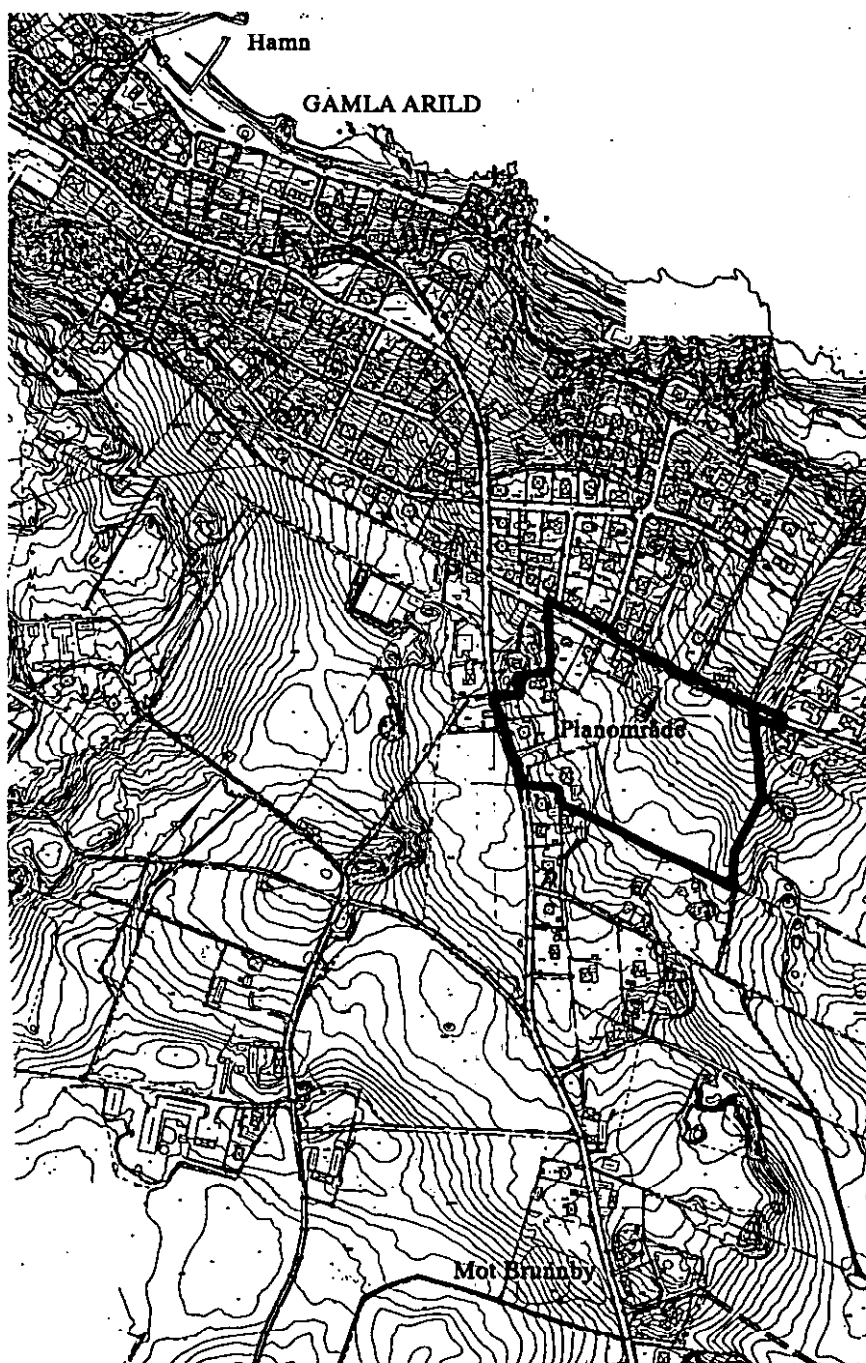
Detaljplaner

Planområdet är tidigare inte detaljplanlagt bortsett från ett E-område, se nedan.

Detaljplanen för Arild Östra, laga kraft 2005, genomförandetid 2020-03-07, omfattar området nordost om korsningen Stora Vägen/Nabbavägen. Planen påverkar inte närmare utbyggnadsområdet söder härom. Vid Nabbavägens sydsida, intill befintlig trädunge, anges dock, inom nu aktuellt planområde, ett mindre E-område för tekniska anläggningar: transformatorstation. Detta E-område flyttas inom ramen för det aktuella planområdet. Den nya detaljplanen ersätter detaljplanen för Arild Östra vad gäller området söder om Nabbavägen.

Detaljplan för Stubbarp 5:9, laga kraft 1999, omfattar området invid hörnet Stora Vägen/Nabbavägen med fastigheterna Stubbarp 5:19, 5:20 samt s:45. Området var år 1999 obebyggt. Planen medger fyra enbostadshus på var sin tomt i området och låter en trädbevuxen höjd i söder, på s:45, vara obebyggd. Detaljplanen ligger utanför nu aktuellt planområde.

Detaljplan för Arilds södra del, laga kraft 1997, omfattar fastigheterna Stubbarp 7:24 (del), 7:28, 7:29 och 8:125 samt ett antal mindre fastigheter längs Stora vägens västra sida. I detaljplanen föreslås en tillfartsgata från en fyrvägs-korsning vid Stora vägen, där även den då föreslagna omlagda Nabbavägen från öster ansluter. Ingen nyexploatering enligt detaljplanen har hittills skett. Vid ev nyexploatering i området kan den befintliga detaljplanen komma att ersättas med en ny. Detaljplanen ligger utanför nu aktuellt planområde.



Planområdets läge i förhållande till Arild.

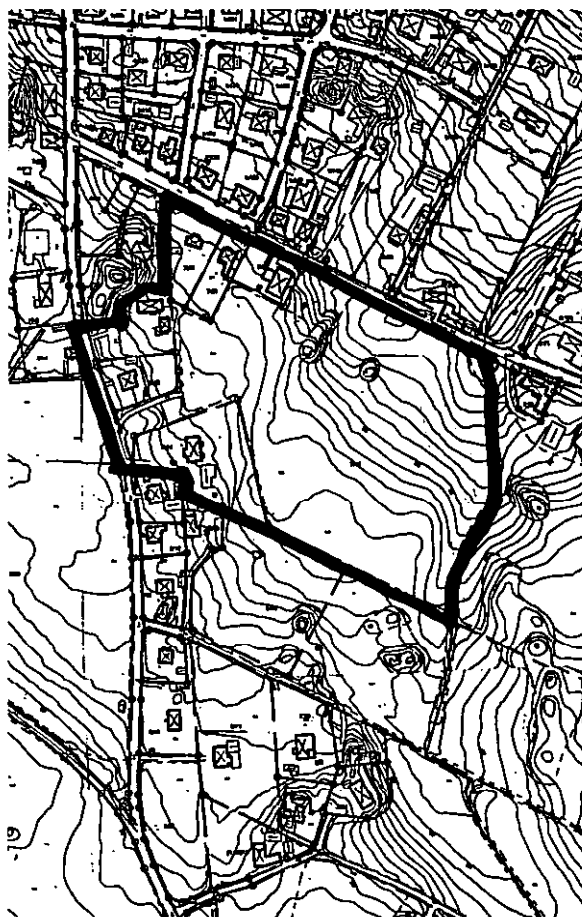
Riksintressen

Området ingår i riksintresse för naturvården Kullaberg, i riksintresse för kulturmiljövården Krapperup-Kullaberg och i riksintresse för fritidsfiske och friluftsliv, alla enligt Miljöbalkens 3:e kapitel. Området ingår även i riksintresse för friluftsliv, riksintresse för rörligt friluftsliv och turism samt riksintresse kustzon enligt Miljöbalkens 4:e kapitel. Planområdet ingår dock inte i de delar av riksintresseområdena som utgör kärnområden för respektive riksintressen. Riksintressenas värden ligger främst utanför själva planområdet. Själva utbyggnadsområdet utgörs främst av åkermark.

Riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg-Krapperup omfattar i princip hela Brunnby socken och utgör en sammansatt kulturmiljö med ett rikt antal fornlämning-

ar, sedan medeltiden präglad av Krapperups gods. Till riksintresset hör godslandskapet med ålderdomliga bystrukturer och arrendegårdar, kyrkbyn Brunnby och fiskelägesmiljöerna i Mölle, Arild, Lerhamn och Skäret. Samspelet mellan Kullabergs silhuett, med backlandskapet från Bräcke till Skäret och bebyggelsegrupperingen är en viktig del av riksintresset, vidare den arkitektur och de kulturmiljöer den tidiga turismen från decennierna kring år 1900 avsatt. Kommunens bedömning är att det inom riksintresset kan identifieras värdekärnor som är särskilt känsliga och att Arild utgör en sådan. Hur man från de allmänna vägarna upplever kulturmiljön är en väsentlig del av riksintresset.

För att riksintresset skall tillvaratas är de fysiska uttrycken för godsmiljö och godslandskap, allmanningen Kulla fälad, fiske, skeppsbyggeri och sjöfart, fyrverksamhet och tidig turism särskilt viktiga att värna om. Till de senare hör exempelvis sekelskifteshotell, järnvägsstationer och sommarvillor. En viktig del av tolkningen av vad man kan bygga inom riksintresset är att de nya tillskotten både skall utgöra positiva tillskott och samtidigt inte vara påträngande eller så visuellt högljudda att de slår ut eller försvårar upplevelsen av den kulturhistoriska miljön.



Kulturmiljöplanen 1993. Med rött är angivet "annan byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön" inom och kring planområdet.

Kulturmiljöplan

I Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 1, 1993, Kulturmiljöer på Kullahalvön nämns att det inom och kring utbyggnadsområdet är betydelsefullt att utforma nybebyggelse, så att den väl harmonierar med äldre intill liggande bebyggelse. I kulturmiljöplanen uttrycks detta på följande sätt: "Samhällsbyggnad inom riksintresset bör begränsas till de kompletteringar av Arilds, Mölles och Brunnbys bebyggelse, som för närvarande är aktuella, samt till det mindre område vid Arild som områdesplanen på sikt ger möjlighet att bygga ut. På all nybebyggelse bör mycket stora krav på hänsyn till landskapsbild och äldre ägostrukturer och anpassning till befintliga bebyggelsemiljöer ställas." (Denna skrivning har kompletterats genom antagandet av Översiktsplanen 2002.) Inom planområdet har i kulturmiljöplanen 1993 bostadshusen på fastigheterna Stubbarp 5:8, 5:14, 7:18 och 7:21 beskrivits som "annan byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön".

Naturvårdsplan

I Naturvårdsplan för Höganäs kommun 1997, "Värdefull natur i Höganäs kommun" berörs inte det nu aktuella planområdet av naturvårdsområden.

Handlingsprogram för bostadsutbyggnad

Gällande handlingsprogram för bostadsutbyggnad som godkänts av kommunstyrelsen år 2005 omfattar bostadsproduktion åren 2006–2008. Aktuellt område är där upptaget för produktionsstart år 2007.

Planprogram och samrådshandling

Ett planprogram upprättades 2005-10-25. Det skickades ut på samråd och diskuterades på ett allmänt möte i Arild i december. Efter framkomna synpunkter bearbetades planprogrammet till ett planförslag (samrådshandling) som upprättades 2006-05-16 och skickades ut på samråd. Nabbavägens tidigare föreslagna omläggning genom planområdet utgick och den allmänna bebyggelsetätheten inom planområdet minskades. Dessutom preciseras bestämmelser för byggnadsutformning och -placering tydligare, så att områdets gestaltning på ett bättre sätt kan regleras. Efter samrådsmöte i juni 2006 och ytterligare inkomna synpunkter har planförslaget bearbetats så att exploateringen minskats något, den genomsnittliga tomtstorleken ökats och större vikt lagts vid utsiktsförhållandena för grannfastigheter.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden, relationer till Arilds samhälle

Arilds karaktär

Arild är unikt som en av Sveriges bäst bevarade fiskelägesmiljöer. Fiskelägesmiljön nedanför branten domineras av panelklädda korsvirkeshus med branta tak, uppförda under 1700- och 1800-tal och grupperade kring det medeltida kapellet. Miljön har bevarats ovanligt väl på grund av lokala traditioner från 1800-talets friluftsmåleri, då Arilds estetiska kvaliteter "upptäcktes". Redan 1916 bildades "Arilds vänner" för att värna miljön. Mot slutet av 1800-talet tillkom villabebyggelse ovanför fiskeläget, främst på byarna Flundrap och Stubbarps ägor, präglade

av putsade hus med frontespiser och verandor. Äldre gårdar och hus, som "Gamlegård" och "Fula Johannas hus" bevarades och integrerades i denna bebyggelse. Längre fram har olika egnahems- och villaområden i Arilds östra och västra delar tillkommit. Även hos denna bebyggelse finns kvaliteter. Aktuellt planområde ansluter till Stora Vägen. Att det för sin skönhet och kulturmiljö berömda Arild får en värdig infartsmiljö där äldre bebyggelse bevaras har varit delsyfte med olika detaljplanprojekt i området och ingår också i det aktuella planprojektet Stubbarp 7:14.

Markförhållande och naturmiljö

Nästan hela planområdet utgörs av åkermark. I norra delen av området finns två mindre åkerholmar av lövträd, buskar och sly, på förhöjningar i terrängen. Detta är platser, dit jord och sten har forslats i samband med förbättring av åkermarken och där vegetation fritt kunnat växa upp. Dessa två åkerholmar bedöms inte ha något större värde för landskapsbilden eller för rekreation. De har dock biotopskydd, varför dispens för avverkning måste sökas från länsstyrelsen i samband med utbyggnad eller omdaning av marken.

Området sluttar svagt mot nordost med nivåskillnaden ca 7 m. Lägsta punkten, vid Nabbavägen, ligger ca 31 m ö h och högsta punkten, i SV, ca 38 m ö h. Inom angränsande bebyggelseområde i söder höjer sig terrängen successivt till ca 41 m ö h. Från Nabbavägen faller terrängen ner till havsnivån på en sträcka av ca 370 m. Ca 250 m från Nabbavägen faller terrängen brant ner mot strandängen. Även om nivåskillnaderna inom planområdet är begränsade, upplevs sluttningen mot havet som påtaglig och man har utsikt mot havet över hustaken på norra sidan om Nabbavägen. Mot öster har man en vidsträckt utsikt över ett småkuperat åker- och ängslandskap.

Detta i kombination med närheten till den gamla delen av Arild och Stora Vägen gör området attraktivt för boende. För att lägeskvaliteten skall bevaras krävs det dock att bebyggelsen anpassas till terrängen, utnyttjar och bibehåller utsiktskvaliteterna samt genom hög gestaltningskvalitet tillför nya värden.

Planområdet avgränsas i öster av en bäck. Öster om denna finns ett småkuperat åkerlandskap med inslag av mindre träddungar. Sydost om planområdet finns ett mycket värdefullt ängslandskap, med betesmarker och små träddungar. Det är angeläget att detta landskap bevaras långsiktigt.



Visuell miljöanalys av planområdet i ett förslag till planstudie för södra Arild 2005. Blå pilar anger viktiga utsikter.

I norr avgränsas planområdet av Nabbavägen, där den förhållandevis glesa bebyggelsen ger flera genomblickar ner mot havet. Också från den planerade infartsvägen till området kommer vackra utblickar mot havet att erbjudas.

En central landskapsbildskvalitet i riksintresset är det oexploaterade jordbrukslandskap som man ser från Norra Kustvägen mot Skälderviken mellan Falkamöllan i öster och Stora Vägen i väster.

Geotekniska förhållanden och radon

Geotekniska förhållanden har bara studerats översiktlig i kartor. Områdets högre belägna del har moränjord med inslag av grus och isälvsavlagringar och enstaka områden med urberg i dagen. Områdets lägre belägna del består av mo med inslag av grus. Området är blockfattigt. En grundvattendelare finns ca 250 m söder om planområdet.

Radonförhållandena inom planområdet är inte specifikt undersökta.

Regional och lokal byggnadstradition

Skånsk byggnadstradition avser rektangulära byggnader med begränsad bredd. Ett typiskt hus är dubbelt så långt som det är brett och oftast smalare än 7 m. Husen har sadeltak mednocken i husen längdriktning och en takvinkel mellan 40 och 50 grader. Från sidan utgör taket den större delen av huset, fasaden den mindre. Taket sticker

VISUELL MILJÖANALYS – TECKENFÖRKLARING

	Byggnad av särskilt stort kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde
	Andra byggnader av stor betydelse för helhetsmiljön
	Övriga byggnader
	Skog, tät vegetation
	Vegetationsridåer, enstaka markanta träd
	Trädgårdar och parkliknande grönytor
	Ängs- och betesmark
	Slyskog, energiskog o. likn.
	Akermark
	Belagda vägar
	Grusvägar, grusytor
	Vattenområde
	Viktiga siktlinjer och utblickar
	Karaktäristiska utsikter
	Gräns för utredningsområdet

inte ut mer än 30 cm vid gavlar och takfot och skorstenen sitter inne i huset och går upp genom taknocken. Huvuddragen i skånsk lantlig byggnadstradition har utvecklats från medeltid fram till idag. Traditionen innebär att man både vidmakthåller dessa regionala särdrag samtidigt som traditionen kan innefatta en viss förskjutning eller variation inom ett tema. Traditionen är särskilt viktig där bebyggelse möter det öppna landskapet.

I Brunnby socken karakteriseras den äldre byggnadstraditionen av falurött korsvirke med vitkalkade fyllningar och halmtak. Under 1800-talet blir panelklädda korsvirkeshus, målade i färger som falurött, grönt, guldockra och grått vanliga. Halmtaken ersätts efterhand med stickespån, papp, eternit och lertegel. Verandor börjar förekomma. Tegelhushus börjar förekomma under 1800-talet och slätputsade byggnader blir vanlig från ca 1900. Fönstertyorna är begränsade och regelbundet placerade. Typiskt för tradi-

tionella byggnader är att de är lugna och harmoniska variationer över ett tema. Typiskt är också en begränsad materialflora: tegel, puts och målad locklistpanel på fasad, träfönster, tak lagda med tegel och papp.

Redan decennierna kring 1900 byggdes det visserligen också mycket individuellt präglade hus i och kring Arild. Sådana, varav ett tydligt exempel är Villa Sophie (1878) ovanför kapellet, har blivit en del av den kulturhistoriska helhetsmiljön och har ofta speciella tillkomsthistorier.

Äldre tiders individuella hus var få och låg på avstånd från varandra, ofta med trädgårdar och trädridåer emellan. Den avvägning som här görs är att området vid Stubbarp 7:14 skall uppfattas som en utkant mot landskapet och att alltför individuellt präglade hus skall stå tillbaka för den dominerande traditionen.

Bebyggelse och kulturmiljö

Planområdet omfattar även de bebyggda fastigheterna Stubbarp 5:8, 5:12, 5:14, 7:18, 7:21 och 7:30. Dessa fastigheter har alla äldre småhus på förhållandevis stora tomter. Det finns ett betydande inslag av vegetation på tomterna, som härigenom har en lummig prägel. Bebyggelsen inom och intill planområdet har till större delen trä- eller putsfasader och sadeltak. Det finns äldre Skånelängor, delvis med korsvirkeshusfasader och mer traditionell egnahemsbebyggelse från början eller mitten av 1900-talet. Många hus har frontespis eller verandor. Enstaka hus i modernare stil har valmade tak. Den vackra korsvirkeshuset på fastigheten Flundarp 8:38 utgör ett värdefullt blickfång. Inte minst gäller detta från den planerade tillfartsgatan från Stora Vägen. Det finns även vissa nyare tegelvillor med låga sadeltak. Bebyggelsen är relativt mångskiftande, men ändå genom storlek, färgskala och dominans av sadeltak, främst i rött tegel, väl

sammanhållen. Det är främst i den äldre bebyggelsen som kulturmiljövärdena ligger. Inslagen av sk kataloghusformer bör inte vara vägledande för den nya bebyggelsen. Områdets relativt stora öppenhet med stora tomter och stora träd, ger det en tydlig karaktär av att ligga utanför ”gamla” Arild. Nabbavägen upplevs i viss mån som gräns för det äldre samhället. Det måste dock understrykas att det även finns äldre bebyggelse invid Stora Vägen, inom och i angränsning till planområdet. Utbyggnaden bör ta hänsyn till denna intill liggande bebyggelse, beträffande utformning och utsiktsförhållanden. En utbyggnad av Arilds tätort söder om Nabbavägen innebär att gränsen mot det öppna landskapet på ett tydligt sätt flyttas söderut.

Fornlämningar

I april 2003 meddelade Länsstyrelsen att det inom området finns indikationer på att under mark dolda fornlämningar kan komma att beröras av en utbyggnad. Vidare meddelade Länsstyrelsen att en utredning måste göras som klargör fornlämningssituationen om det blir aktuellt att bebygga området. Nämnad utredning genomfördes samma år av Wallin kulturlandskap och arkeologi på uppdrag av Länsstyrelsen och på bekostnad av markägarna. Undersökningen utfördes med sju sökschakt inom de ytor som bedömts kunna innehålla fornlämningar. Tre förmodade förhistoriska anläggningar bestående av ett stolphål och två härdar dokumenterades. Anläggningarna tolkades tillhöra en förhistorisk boplatz som genom upprepad bearbetning av jordbruksmarken har kommit att försvinna. Utvärderingen av undersökningen gav resultatet att inga fortsatta arkeologiska åtgärder förordas. Om ytterligare fornlämningar påträffas i samband med markarbetena skall dessa – i enlighet med 2 kap 10 § Lagen om kulturminnen mm – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Biltrafik

Stora Vägen, allmän väg 1448, invid planområdet, är huvudtillfart till Arild. Nabbavägen som går mot Skåret och Jonstorp är huvudgata och används främst av lokal trafik och trafik med ärende till Arild. Vägen har delvis små dimensioner. Vid en trafikräkning 2004 hade Stora Vägen 1170 fordon per dygn (genomsnitt för mätning under flera dagar, såväl vardagar som veckohelger). Härav var 70 lastbilar. Tillfart till planområdet sker från Stora Vägen men för en fastighet från Nabbavägen. Området ligger lätt tillgängligt vid södra infarten till Arild.

Gång- och cykeltrafik

Nabbavägen och Stora Vägen, de enda vägarna som har genomkörande motortrafik, har endast gångbanor på vissa sträckor. Ny infartsgata inom planområdet utformas med 6,0 m körbana, 2,0 m grönyta med träd samt 2,0 m gångyta. De lokala bostadsgatorna har i de flesta fall inga avskilda gångbanor. Via Strandgårdsallén och Ströbackaravinen samt Gudän finns gångmöjlighet ned mot havet.

Tillgänglighet

De naturliga förutsättningarna ger möjligheter till mycket god yttre tillgänglighet inom hela planområdet. I kommunens handikapplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav.

Kollektivtrafik

Arild betjänas av Skånetrafikens busslinje 223 Höganäs-Arild, med hållplats vid Stora Vägen. På dagtid finns det regelbunden trafik. Därtill finns viss busstrafik till Jonstorp,

varifrån man kan komma vidare till Höganäs och Ängelholm. Några av turerna till Jonstorp framförs med taxi och måste förbeställas.

Trafikbuller

Vid nybyggnad får ekvivalent bullernivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus får inte överstiga 55 dBA. Den trafikmängd som finns på Stora Vägen ger upphov till en dygnsekvivalent ljudnivå utomhus på 55 dBA på ett avstånd av ca 20 m från vägen. Inom denna zon ligger det befintliga bostadshuset på fastigheten Stubbarp 5:12. Bortsett från denna fastighet påverkas inte befintlig bebyggelse och föreslagna utbyggnad inom planområdet av trafikbuller från Stora Vägen. För Nabbavägen har f n trafik- och ljudberäkning inte gjorts, men vägen har en betydligt mindre trafik än Stora Vägen.

Service

I Brunnby, 1,5 km söderut, finns livsmedelsbutik, kyrka och F-9-skola. Inom den äldre delen av Arilds samhälle finns serveringar, övernattningsmöjligheter och under sommarmånaderna viss kioskverksamhet.

Teknisk försörjning

Utbyggnadsområdet kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningsnät samt el- och telefonnät. Området kan betjänas av befintlig sophantering.

Miljökvalitetsnormer

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luften. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Mätningar i Höganäs kommun genomfördes 2002-2005 vid f d järnvägsstationen i Höganäs. Mätningar visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen. Mätresultaten tyder på att även i Arild luftföroreningar är oproblematiska. I Arild borde partikelvärden vara lägre än vid mätpunkten vid f d järnvägsstationen, med tät busstrafik.

PLANENS INNEHÅLL

Mål med detaljplanearbetet

Planprogrammet och planförslaget ansluter till de mål som översiktsplanen anger för bebyggd miljö. I detaljplanearbetet föreslås följande allmänna mål:

- Bebyggelsen skall vara småskalig och utformas med anpassning till Arilds karaktär. Detta innebär bebyggelse i skånsk tradition med raka eller vinklade längor med sadeltak. Fasad- och takmaterial samt färgsättning kan variera inom ramen för en harmonisk helhet.
- Planen syftar till en bebyggelse inom nyexploateringsområdet med sammanhållen karaktär samtidigt som enskilda hus kan ges individuell utformning.

- Varje hus skall så långt möjligt uppföras i samspel med landskapet, terrängen och omgivningen. Placering och utformning av bostadshusen bör genomföras så att utsikter mot Skälderviken och landskapet i övrigt tas tillvara.
- I första hand skall ny bebyggelse uppföras som friliggande enfamiljshus på relativt stora tomter. I andra hand kan i mindre omfattning, inom en del av området, radhus, kedjehus och parhus förekomma om efterfrågan finns härpå.
- Utöver tomt- och gatumark skall området innehålla ett samlat grönstråk. Detta är tänkt att på sikt ingå i ett grönstråk som möjliggör vandring från södra delen mot Nabbavägen och Skälderviken. En tomt utmed Nabbavägen får tillfart från denna väg.
- Genomförandet av detaljplanen skall kunna delas upp i etapper.

Planbeskrivning

Områdets huvuddisposition och bebyggelsestruktur

Planstrukturen är utformad på bakgrund av landskapets förutsättningar och relationer mot befintligt bebyggelsemönster. Utbyggnadsområdet trafikförsörjes från Stora Vägen, bortsett från en fastighet vid Nabbavägen. Från Stora Vägen anläggs en infartsgata och från denna i sin tur en lokal gatuslinga. Söder om infartsgatan ges utbyggnadsområdet ett bågformat planmönster, anpassat till terrängen. Genom att den lokala gatuslingan följer nivåkurvorna underlättas möjligheten att bibehålla utsikt mot havet.

För att kunna nå upp till planens intention av en sammanhållen bebyggelse är det lämplig med en utformning enligt följande kriterier. Byggnadernas placering bör främst avgöras av ljus- och utsiktsförhållanden. Byggnaderna längs gatornas sydvästra sidor bör ligga relativt nära gatan och ha långfasad längs denna. Detta bidrar till samlade obebyggda tomtytter mot sydväst och en sammanhållen gatubild.

Grönytor

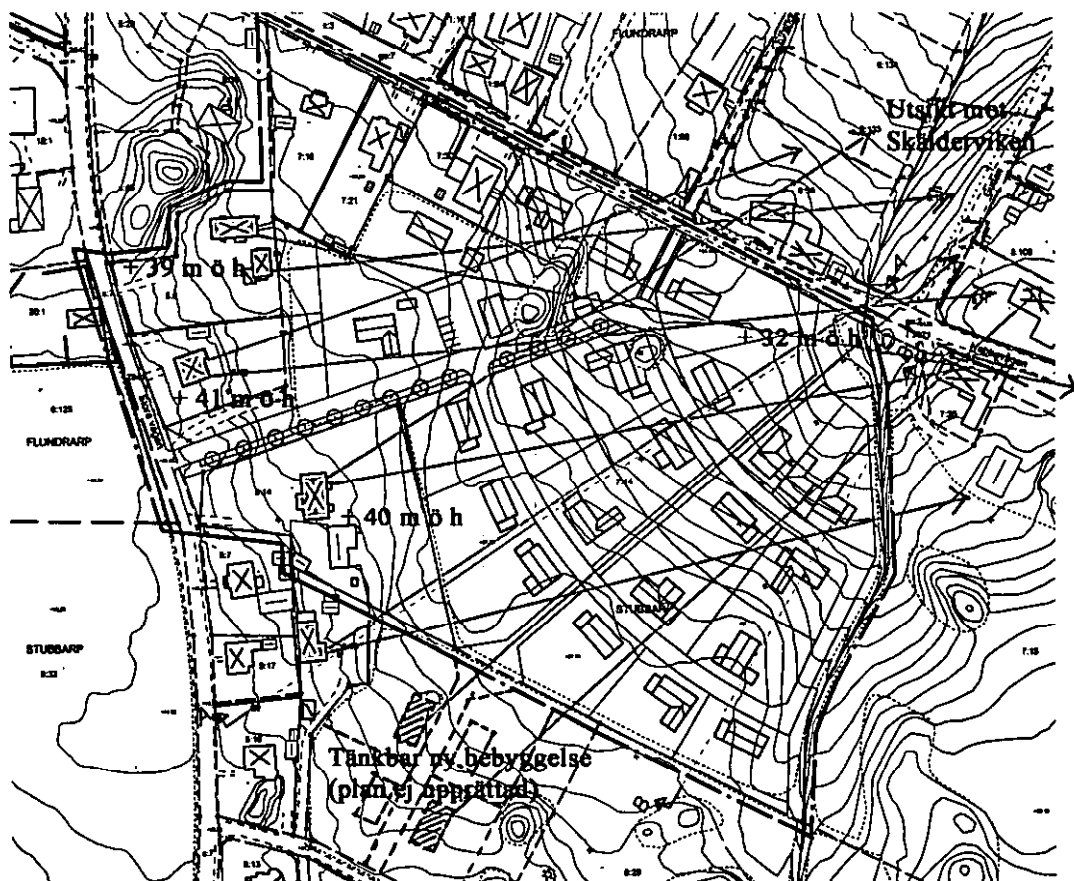
I områdets sydvästra, relativt plana del, anläggs en mindre grönyta, som i en framtid kan förenas med en motsvarande grönyta i ett ev angränsande utbyggnadsområde i söder. Denna grönyta får kontakt även med ängslandskapet i öster och området i söder. Från grönytan löper ett diagonalt, 4 m brett grönstråk ned mot Nabbavägens bro över bäcken och den gröna zonen därifrån vidare ner mot havet. Grönstråket utgör dels ett samlande element inom utbyggnadsområdet, dels en kontaktlänk söderifrån mot havet. Grönstråket har en nivåskillnad på ca 7 m från grönytan i sydväst ner mot Nabbavägen i nordost. Detta ger, tillsammans med orienteringen mot Skälderviken, en vacker havsutsikt. Invid Nabbavägen anläggs ett mindre grönområde som fortsätter som remsa längs bäcken.

Tomtstorlek och byggnadstyper

Planen innebär en flexibilitet avseende tomtstorlekar. För större delen av området, angivet med v_1 på kartan, tillåts endast friliggande enfamiljshus. Minsta tomtstorlek för friliggande hus skall vara 700 m^2 , med riktvärdet på en genomsnittsstorlek på $900 - 1000 \text{ m}^2$. Inom ett mindre område i nordost, betecknat med v_2 , skall finnas möjlighet att uppföra även radhus, parhus eller kedjehus. Minsta tomtstorlek vid kedje-, par- och radhus skall vara 300 m^2 . Beroende på tomtstorlek och ev inslag av radhus, parhus eller kedjehus inom område markerat med v_2 , kan antalet nya bostäder inom planområdet variera. Planbestämmelserna innebär att antalet bostäder inom utbyggnadsområdet maximalt kan bli 24.

För friliggande hus får byggnadsarean vara högst 200 kvm. För radhus, parhus och kedjehus får byggnadsarean vara högst 40 % av fastighetsarean, men högst 150 m² för radhus, kedjehus och parhus.

Den nya tomtmarken omfattar totalt 21 200 m² fördelad på 20 tomter med den genomsnittliga storleken 1060 m² om enbart friliggande hus byggs. Med inslag av radhus kan det bli 24 tomter. Befintliga småhustomter kan modifieras i sin storlek om intresse för detta uppkommer. Fastigheten Stubbarp 5:12 kan utvidgas fram till tillfartsgatan.



Utsiktlinjer inlagda på illustrationskarta (24 bostäder). Kartskissen visar att det från befintlig bebyggelse och eventuellt tillkommande bebyggelse på fastigheten 5:15 finns utsiktskilar mot Skälderviken mellan tillkommande bebyggelse.

Anpassning till terrängen

Relativt stora tomter medger att byggnadernas placering kan optimeras för att ge såväl solbelysta tomter som havsutsikt. Områdets nivåskillnad, ca 7 m, ger möjlighet till havsutsikt om inte denna skymms av byggnader eller vegetation. Vid placeringen av hus inom områdena för bebyggelse bör det beaktas att sidoförskjutning av byggnader kan medge havsutsikt mellan byggnader. Detta kan göras på olika sätt och regleras därför inte i detalj av planen. För att ge bättre utsiktsförhållanden reserveras dock vissa bebyggelseområden för enbart sekundärbyggnader. Detta ger bättre utsiktsförhållanden än om bostadshus tillåts på dessa ytor. Nya hus bör inpassas i befintligt landskap så att behov av schaktningar och uppfyllnader kan begränsas till det nödvändiga. För området invid fastigheterna 5:14, 5:15 och 6:29 har de två bebyggelseområdena på ömse sidor om grönstråket uppdelats i vardera tre mindre enheter för att utsikt mot havet däremellan skall säkerställas.

Byggnadsutformning

Bebyggelsen skall utformas i harmoni med omgivningen och dess karaktär skall anknyta till skånsk byggnadstradition. Huvudbyggnader skall utformas med sadeltak. Minsta resp. största taklutning på enbostadshus skall vara 40° resp. 48°. Valmat tak är inte tillåtet. Huvudbyggnaderna skall placeras parallellt med eller vinkelrätt mot gatan och får utföras som vinkelbyggnader. För tomterna norr om infartsgatan kan byggnadsnämnden tillåta undantag i de fall det anses lämplig och överensstämmer med planens intention.

Taken skall beläggas med tegelröda eller gula takpannor med matt yta eller tjärpapp. Takkupor inkl. ev. frontespis får anordnas till högst 1/3 av husets längd. Med reglerna för takvinkel och byggnadshöjd (se nedan) blir byggnaderna normalt i 1 1/2-plan, d.v.s. envåningshus med inredbar vindsvåning. Källare är tillåtet.

Byggnadernas förses med fasader i puts, tegel eller trä. Blandning av material är tillåten. Färgskalan bör anknyta till Arilds traditioner: Puts i vitt, gråvitt, ockra, röda och rosa nyanser. Rött eller gult tegel. Träpartier i falurött, gult, vitt, mörkt brunt eller svart. Allmänt bör färgerna vara dämpade. Intensiva, klara färgnyanser undviks.

Friliggande hus får högst vara 7,5 m breda. Radhus och kedjehus får högst vara 9 m breda. Av hänsyn till utsiktsförhållanden får nockhöjden maximalt vara 7,25 m. För 9 m breda hus innebär bestämmelsen en takvinkel på 40°.

Huvudbyggnader får placeras minst 3 m från de inre gatorna inom området. En byggnadsplacering 3 m från gatan ger möjligheter till ett intimare gaturum, till större trädgårdar bakom husen, bättre terränganpassning och även större frihet för husplacering än vid annars vanligt avstånd på minst 4,5 m. Vid Nabbavägen skall dock avståndet vara minst 4,5 m utom mitt emot fastigheten Flundarp 8:38, där avståndet skall vara minst 7,5 m. På detta sätt undviks att byggnaderna på fastigheten 8:38 får ett inklämt läge. Friliggande enbostadshus skall placeras minst 4 m från tomtgräns mot granne. Uthus, garage eller carportar bör placeras underordnat i förhållande till huvudbyggnaderna. Komplementbyggnader tillåts byggas 1 m från gräns mot granntomt, om marken inte är prickmarkerad. Om berörd granne så medger får komplementbyggnad placeras i gräns mot granntomt, om marken inte är prickmarkerad. På prickmarkerad mark mellan huvudbyggnad och gata får inga murar eller plank förekomma. För att tillgodose de befintliga förhållanden på fastighet Stubbarp 5:8 och möjliggöra en mindre tillbyggnad har en särskilt tillbyggnadszon inrättats.



Utsikt från fastigheten 5:15 över planområdet mot Skälderviken.

Gator och parkering

Bostadsbebyggelsen skall ha sitt parkeringsbehov tillfredsställt på den egna tomten. Det skall finnas två bilplatser per fastighet, normalt en i garage eller carport och en framför. Detta gäller även för radhus. Plats för gästparkering är avsatt i planen. Biltrafiken anpassas till de gåendes villkor. Gatumiljön utformas medvetet småskalig, vilket dels främjar låga hastigheter, dels är i samklang med äldre delar av Arild. Den lokala gatuslingan får bredden 6 meter mellan tomtgränserna. Gatorna utformas för blandtrafik.

Tillfartsgatan bör utformas för låg hastighet. Fartdämpande åtgärder får vidtagas. Körbanan är 6 m och kantas av en 2 m bred grönremsa med träd och på andra sidan denna en separat 2 m bred gångbana. Behov av separat cykelbana bedöms inte föreligga. Vid anslutningen mot Stora Vägen skall sikttriangel på 3 x 80 m finnas längs Stora Vägen. Inom detta område får inget föremål med högre höjd än 0,7 m över vägens köryta förekomma. Tillfartsgatan skall inom 10 m avstånd från Stora Vägen utföras med högst 2° lutning i längdled bort från huvudgatan. Åtgärder skall vidtagas så att Stora Vägens avvattning kommer att fungera även efter tillfartsgatans tillkomst.

Ett kortare avsnitt av Stora Vägen ingår i planområdet som Huvudgata. Mellan de befintliga fastigheterna Stubbarp 20:1 och 5:8 resp. 5:12 är bredden 6 m, och den bevarandevärda byggnaden på fastigheten Stubbarp 20:1 når fram till fastighetsgränsen. Huvudgatans gräns följer här befintliga fastighetsgränser. I en framtid kan det i detta läge vara lämpligt med ett hastighetsdämpande smalare avsnitt av huvudgatan invid infarten till Arild.

Nabbavägens vägområde bibehålls oförändrat och är inte med i detaljplanen. Mellan fastigheterna Stubbarp 7:30 och Flundrap 1:84 kan ev körbanan göras smalare, som hastighetsdämpade åtgärd.

Höjdsättning

Bebyggelse och gator skall så långt möjligt följa befintlig terräng. Den exakta höjdsättningen av gator och bebyggelse får göras i samband med exploateringen.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet kan kvarligga oförändrad. Rådande förhållanden får kvarstå även om dessa skulle stå i strid mot planbestämmelser för nybebyggelse. Om- och tillbyggnader skall göras på sådant sätt att fastigheternas miljövärden och byggnadernas kvaliteter och karaktär inte förvanskas. Byggnader märkta q och k på fastigheterna Stubbarp 5:8, 5:12 och 5:14 skall hanteras särskilt varsamt vid om- och tillbyggnad. Särdragen hos de befintliga byggnader som får q- eller k-bestämmelse beskrivs i en separat inventeringsrapport (se bilaga). För att ta hänsyn till de specifika förhållandena på de olika fastigheter tillämpas anpassade q- och k-bestämmelser.

Fastigheten Stubbarp 5:8 har en värdefull gårdsmiljö. För att skydda denna, samt inblicken från vägen mot gården förses gården samt områden mellan denna och vägen med bestämmelsen "mark som inte får bebyggas".



Gidan och Ströbackaravinen mot havet.

Teknisk försörjning

Området kan anslutas till befintliga el- och telefonnät. Befintlig lågspänningsledning i området skall kunna kvarligga efter exploateringen. TeliaSonera har kabelstråk i området från fastigheten Stubbarp 2:11 och mot skåp vid nordöstra hörnet av fastigheten Stubbarp 7:14.

Vissa ombyggnader av befintligt va-nät erfordras där det korsar planerad tomtmark i väster och norr. Transformator och pumpstation/anläggning för tryckstegring av vatten skall vid behov kunna anläggas inom mark markerad med E på plankartan. Utbyggnadsområdet ansluts till befintligt system för avfallshantering.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Påverkan på bebyggelsemiljön

Detaljplanen ger möjlighet till varierande tomtstorlekar och antal fastigheter. Planen innebär att ett 20-tal nya friliggande enbostadshus kan uppföras inom planområdet. Området bebyggs med tomter av storleksordningen 750 – 1000 m², motsvarande större delen av grannbebyggelsens tomtstorlekar. Det finns på en del av området också möjlighet till att i stället för friliggande hus uppföra enstaka rad- eller kedjehus, om efterfrågan härpå finns. Antalet nya bostäder blir då totalt maximalt 24. Grannfastigheterna till utbyggnadsområdet, inom eller utanför planområdet berörs inte nämnvärt av planen utöver att utsikten mot havet från vissa av fastigheterna påverkas. Planförslaget har dock medvetet utformats så att utsiktsskilar mot havet bevaras. Inom planens

ramar kan vissa ändringar av befintliga fastighetsgränser göras, om önskemål härom uppkommer.

Planens regler för byggnadsutformning och -placering ger en lokalt förankrad bebyggelsemiljö, en kombination av helhet och variation, motsvarande den som präglar den äldre delen av Arild.

Planen är utformad så att den väl ansluter till omgivande byggd miljö och öppet landskap. Det diagonala grönstråket genom området kan ge ett ev utbyggnadsområde i söder kontakt med Gudan och Ströbackaravinen i norr.

Nybebyggelsen innebär ett befolkningstillskott på uppskattningsvis 70-100 personer, delvis inflyttade till Arild, delvis omflyttade från andra bostäder i Arild. Det är svårt att förutsäga de boendes åldersstruktur, familjestorlek och antalet barn, men det är avsikten att området byggs för helårsboende. Härmed kan utbyggnaden bidra till ökat helårsboende i Arild och härigenom ett ökat och jämnare underlag för service.

Den trafikökning området alstrar kommer främst att påverka Stora Vägen från Brunnby. Nabbavägen och den centrala delen av Arild påverkas i mindre grad.

Området har goda förutsättningar för bostadsbebyggelse, stora utsiktsvärden, närhet till havet och högkvalitativa naturområden som bidrar till positiva värden i miljö-kvalitetsmålet god bebyggd miljö. God boendemiljö byggs upp i anslutning till etablerad sådan, vilket stödjer det viktiga nationella miljömålet för god bebyggd miljö.

Relation till befintlig planering

Ny detaljplan för Stubbarp 7:14 m fl innebär att marken inom planområdet överförs från i huvudsak jordbruksmark till tätortsanvändning. Konsekvensen av byte av markanvändning bedöms inte innebära väsentlig skada för jordbruket eller för andra intressen i området.

En utökad bebyggd miljö i en tätort genererar en ökad biltrafik vilket i sig medför störningar på miljön beroende av denna trafiks utsläppsnivå av förorenande ämnen samt bulleralstring.

Skapandet av den nya bebyggda miljön i området skall ske med beaktande av anpassning till kretsloppen i naturen.

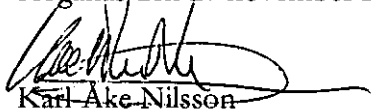
Detaljplanen bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna för kväve- och svaveldioxid eller bensen överskrids eller att värdet för partiklar förändras så att relationen till normen påverkas negativt.

Medverkande i planarbetet

Fastighetsägaren har anlitat konsulten Plan- och Byggnadskonst i Lund AB genom Bo Larsson och Vlade Naumovski för att upprätta detaljplanens handlingar. Från kommunens sida har medverkat planchef Karl-Åke Nilsson, stadsantikvarien Henrik Ranby samt Agneta Olsson och Jenni Wehrmann från planavdelningen.

Planavdelningen

Höganäs den 27 november 2006


Karl-Åke Nilsson
Planchef



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

2010 -02- 25

Materialiet
2010 -06- 21
Dr.
Dr. MO9407

LAGAKRAFTHANDLING

Detaljplan för

Stubbarp 7:14 m fl i Arild,

Brunnby socken, Höganäs kommun, Skåne län

Genomförandebeskrivning



Handlingar

Program

Plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:1000.

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande över utställning

Detaljplanen har:

upprättats: 2006-11-27, redaktionella ändringar 2007-04-04

antagits av KF: 2007-09-13

vunnit laga kraft: 2010-02-04

Organisatoriska frågor

Allmänt

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av i huvudsak villor på fastigheten Stubbarp 7:14 i Arild samt att planmässigt reglera befintlig icke planlagd bebyggelse utmed Stora Vägen och Nabbavägen. Detaljplanen ger också möjlighet att i liten omfattning som alternativ uppföra rad-, kedje- och parhus.

Planen medger uppförande av ca 20 friliggande småhus. Vid fullt utnyttjad kombination av hustyper kan 24 nya bostäder uppföras.

Utbyggnadsområdet överensstämmer med Översiktsplan för Höganäs kommun år 2002.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Vägverket är huvudman för Stora Vägen.

Arilds vägföreningen är huvudman för lokalatorna.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft i början på år 2007.

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Byggrätterna inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Den allmänna platsmarken i form av lokalgata och gc-väg kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

All exploateringsmark inom planområdet är i enskild ägo.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är i första hand att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda tomter för bostadsändamål.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar upprättandet av planen och dess kostnader.

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och exploatör.

I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser och grönområde, ledningsdragning m.m. regleras.

Ett avtal skall träffas mellan kommunen och Arilds vägförening angående drift och underhåll av allmänna platser och skötsel av grönområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet ska belasta den aktuella exploateringen inom planområdet.

Övrigt

Det finns åkerholmar i området som har biotopskydd. För att kunna exploatera den marken behöver dispens sökas hos länsstyrelsen.

En mätning av radonhalten i området skall genomföras innan exploatering.

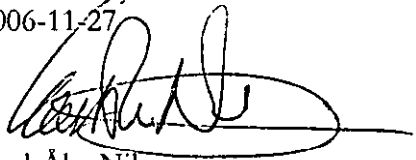
Ett kabelstråk av Telia Sonera finns inom området och måste läggas om i samband med exploatering. Kostnader regleras i exploateringsavtalet.

Medverkande i planarbete

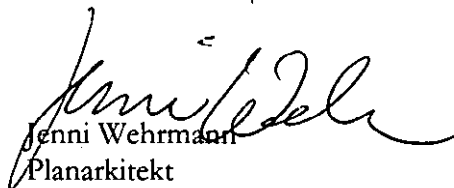
Fastighetsägaren har anlitat konsulten Plan- och Byggnadskonst i Lund AB för att upprätta detaljplanens handlingar. Från kommunens sida har medverkat planchef Karl-Åke Nilsson, Agneta Olsson, planassistent och Jenni Wehrmann, planarkitekt.

PLANAVDÉLNINGEN

2006-11-27



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Jenni Wehrmann
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2007-04-04

**Detaljplan för
Stubbarp 7:14 m.fl. fastigheter i Arild,
Brunnby socken, Höganäs kommun, Skåne län**

Utlåtande

Detaljplan har upprättats för Stubbarp 7:14 m fl i Arild. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av i huvudsak villor på fastigheten Stubbarp 7:14 i Arild samt att planmässigt reglera befintlig icke planlagd bebyggelse utmed Stora Vägen och Nabbavägen. Detaljplanen ger också möjlighet att i liten omfattning som alternativ uppföra rad-, kedje- och parhus.

Planen medger uppförande av ca 20 friliggande småhus. Vid fullt utnyttjad kombination av hustyper kan 24 nya bostäder uppföras.

Planarbetet har genomförts med normalt planförfarande. Planprogram upprättades den 25 oktober 2005 och kommunstyrelsen beslutade den 10 november 2005 om programsamråd. Samrådet genomfördes från 20 december 2005 till 16 januari 2006 och samrådsredogörelse för programskedet upprättades. Preliminärt förslag till detaljplan upprättades och kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om samråd den 23 maj 2006. Samråd genomfördes 14 juni till 24 juli 2006 och samrådsredogörelse upprättades. Slutligt förslag till detaljplan upprättades den 27 november 2006 och kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om utställning den 5 december 2006. Utställning genomfördes från 19 december 2006 till 16 januari 2007.

Under utställningstiden har 20 yttranden inkommit. Nedan redovisas yttranden med datering den dag skrivelsen inkom till kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför antagande av detaljplanen.

Länsstyrelsen (ink 2007-01-12) konstaterar att förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen förutsätter att Vägverkets yttrande beaktas. I planbeskrivningen behandlas den befintliga bebyggelsen översiktligt. Det relateras till en separat inventering som skall beskriva de kulturhistoriska värden som planen ska värna. Därför bör skyddet säkerställas genom att dessa beskrivningar förs in i detaljplanen.

Kommentar: Beskrivningar av de befintliga byggnader med motiv för skydds- och varsambetsbestämmelser läggs som en bilaga till planbeskrivningen. Vägverkets yttrande har beaktats.

Synpunkten har tillgodosetts.

Lantmäteriet (ink 2007-01-16) har inga synpunkter.

Vägverket (ink 2007-01-11) påtalar att lokalgatan måste utformas med en längslutning av 2 % från den allmänna vägen. Av bestämmelserna framgår att gatan skall ha en maxlutning av 2 %, dock inte att lutningen ska vara från den allmänna vägen. Detta måste tydliggöras i den formella planen.

Kommentar: Bestämmelsen förtydligas enligt Vägverkets förslag.

Synpunkten har tillgodosetts.

Höganäs Energi AB (ink 2006-12-14) konstaterar att deras önskemål blivit tillgodosedda och har inget ytterligare att erinra.

TeliaSonera (ink 2006-12-15) tidigare erinran gäller fortfarande.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om kabelstråk enligt TeliaSoneras förslag.

Synpunkten har tillgodosetts.

E.ON Gas Sverige AB (ink 2006-12-19) har ingen erinran.

Tekniska förvaltningen (ink 2006-12-29) tillstyrker planen. Dock kan det erfordras fördröjningsmagasin inom området.

Kommentar: Fördröjningsmagasin kan vid behov anläggas inom naturmark. Bestämmelse för precisering har inte bedömts nödvändig.

Synpunkten har tillgodosetts.

Miljökontoret (ink 2006-06-14, plansamråd) påpekar att vedeldning bör, om det är möjligt, förbjudas i plan i sådana här nya bostadsområden.

Kommentar: Typ av uppvärmningsanordning bestäms inte i detaljplanen inte heller energislag. Synpunkten har inte tillgodosetts.

Ulf Andersson, mark- och exploateringschef (ink 2007-01-02)
uppmärksammar att beteckningen "Natur" ligger felaktigt under kvartersmark i bestämmelserna och undrar om man kan ansöka om dispens från biotopskyddet redan nu.

Kommentar: Teckenförklaringen rättas. Det är möjligt att söka dispens från biotopskyddet i anslutning till avslutandet av planarbetet. Synpunkten har tillgodosetts.

Ägare till Stubbarp 5:14 (ink 2006-12-21) protesterar mot att byggnaderna på fastigheten får skydds- och varsamhetsbestämmelser, q resp. och k. Han redovisar att nuvarande byggnader är uppförda av material som är omoderna, slitna och saknar långsiktigt bevarandevärde. De behöver moderniseras om t.ex. en yngre åretruntboende barnfamilj köper bostaden i framtiden. Vidare framför han att detaljplanens förslag till disponering av fastigheten begränsar framtida användning av fastigheten. Fastigheten bör gå att dela i mer lättskötta enheter och hus borde kunna byggas närmre Stora Vägen. Dessutom har i nuvarande förslag har bestämmelsen v2 ändrats till v1. Ägaren sammanfattar sina synpunkter till att förslaget bör ändras till det förslag som presenterades som preliminärt förslag till detaljplan och q- och k-märkning bör tas bort.

Kommentar: Underlaget för införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser har förstärks med kulturhistorisk byggnadsinventering med värdering. Motiven kvarstår för införandet av nämnda bestämmelser. Bestämmelsetexten har bearbetats för att bli tydligare. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna är kopplade till byggnadernas exteriörer och därmed kan oftast erforderlig interiör modernisering genomföras. Byggnadernas fasader och tak mot Stora Vägen är från kulturhistorisk synpunkt särskilt värdefulla att bevara. Fasader och tak mot gården, åt öster, kan inom ramen för de kulturhistoriska värdena förändras med till exempel kupa/takfönster och mindre tillbyggnader för att kunna tillgodose moderna behov av våtutrymmen. Förslag om förändringar av fasader och tak prövas i varje enskilt fall vid en bygglovsansökan. Mot bakgrund av de kulturhistoriska värdena för fastighetens byggnader har tidigare planförslag omvärderats med slutsatsen att endast friliggande byggnader är lämpliga inom nuvarande fastighets areal. Arealen som får bebyggas inom nuvarande fastighet har utökats för att underlätta framtida delning av fastigheten. Markområdet mellan huvudbyggnaden och Stora Vägen på fastigheten kvarstår med bestämmelse om att denna mark inte får bebyggas. Den samlade miljön längs Stora Vägen har bedömts så värdefull att helt ny lokalisering i utmed vägen inte ska få ske med stöd av detaljplan. Synpunkter har inte tillgodosetts.

Ägare till Flundarp 8:38 (ink 2007-01-05) tackar för planavdelningens tillmötesgående med översändande av handlingar. De kritiska synpunkter som framförts i tidigare skeden kvarstår. Länsstyrelsen yttrande 2006-07-24 bör tillmätas särskild tyngd.

Det bör inte få byggas så många radhus och inte så tätt som visas på illustrationsplanen.

Antalet utfarter mot Nabbavägen bör begränsas.

Kommentar: Bestämmelserna för delområdet mitt emot fastigheten Flundarp 8:38 ändras till att bara tillåta villabebyggelse och därmed kvarstår endast ett område för möjlighet till tre radhus inom nästföljande delområde. Genom ändringen har bebyggelsetätheten i fastighetens närområde minskats. Bestämmelse införs med utfartsförbud mot Nabbavägen utom för en föreslagen fastighet längst i nordväst som lämpligen inte kan nås från annat håll. Synpunkter har inte tillgodosetts.

Ägare till Stubbarp 5:15 och 5:16 (ink 2007-01-12) menar att helhetsbedömningar för påverkan inom riksintresse är av särskild vikt och det ställer höga krav på planering av nybyggnation. Planläggningen sker på markägarens initiativ och finansiering vilket inbjuder till överexploatering. Kommunen borde stå för planarbetet och därigenom värna långsiktighet, hållbar utveckling och allmänintressen.

Enda egentliga förändring som gjorts i planförslaget sedan första förslaget är att man gjort om tillfarten från genomfartsväg till återvändsgata, något som i praktiken ökat den potentiella försäljningsbara tomtytan. Det föreslås en bananformad slinga för att optimera bostadstätheten och havsutsikten inom nybyggnationen. Trots att texterna om Arilds värde ändrats i de olika planförslagen står det faktiska planförslaget väsentligen oförändrat, det får fortfarande byggas 20 eller 26 bostäder, t.o.m. radhus som tidigare inte funnits i Arild.

Arbetet med att definiera kulturmiljö-, landskaps- och friluftsvärden är ännu ofullständigt gjort. I samrådsförslaget ändrades texten till "den aktuella planen utarbetas parallellt med pågående mer översiktliga studier för området.

Resultatet av planarbetet för Stubbarp 7:14 m fl fastigheter kommer att inarbetas i den översiktliga planstudien". Översiktliga studier borde gjorts innan planarbetet satte igång. Planförslaget utgör alltså en standardlösning som påminner om vilken svensk förort som helst.

Utsikter och genomblickar mot havet i norr, det öppna landskapet och mot Flundarp 8:38 utgör ett av de väsentligaste kärnvärden som påverkas av planen. Enligt planförslaget kommer utsikten mot dessa objekt försvinna helt från omgivande fastigheter och från infartsvägen. Man tar endast hänsyn till utsikter från de hus som planeras i nybyggnationen.

Den nya bebyggelsen passar inte alls in i en kulturskyddad bybebyggelse. Det blir överexploaterat och vinstmaximerat för att få ekonomi i det för uppdragsgivarna.

Planarbetet bör börjas om och göras i en ordning där den större helheten analyseras först och där de särskiljande dragen för den lokala miljön görs till förutsättningar för en ny plan.

En tidigare byggnadsplan för 150 bostäder på fastigheterna Flundarp 1:100, Stubbarp 8:2, 6:2, 7:2 m fl upphävdes 1987 av regeringen, som fann ett planförslag med 44 bostäder väster om Stora Vägen mer lämpligt. Sedan dess har detaljplaner upprättats som medger 80-85 bostäder väster om Stora Vägen, och Stenedalsområdet har utbyggt med ca 40 bostäder. I en fördjupad plan 1993 anges nybyggnation med 10-15 bostäder öster om Stora vägen, inom bl a Stubbarp 5:19-20, 7:14 och 5:15. I översiktsplanen 2002 är utbyggnadsområdet "söder om Arild" utvidgat. Det bör max

tillåtas 8-10 bostäder öster om Stora vägen på fastigheterna 7:14 och 5:15. Båda fastigheterna bör ingå i detaljplanen.

Texter från tidigare samrådsyttranden om kulturmiljövärdet har skrivits in i planen - men utan att skrivningen på något sätt påverkat själva planen. En integrering i omgivningen kan bara innebära att den ojämna och glest bebyggda övergången respekteras, det är inte möjligt att tillföra en i miljön kompakt husmassa som blir till en ny bebyggelsekärna och en ny skarp gräns mot ängsmarken.

Fornminnen m m är inte tillräckligt undersökta.

Enligt EU-lagar krävs att en samlad miljöbedömning görs inom hela området för riksintresse. Därför är det inte rimligt att planlägga endast Stubbarp 7:14, omgivande fastigheter bör också tas med i planen.

Föreslagen vägstruktur är olämplig. Vägdragningen är onaturlig i förhållande till orienteringen av omgivande vägar och ägo gränser.

Solfjädersplanen är främmande för Arild. I stället bör planstrukturen bygga vidare på befintliga mönster av ägo gränser och vägar, t ex Strandgårdsallén.

En gc-väg mellan Stubbarp 7:14 och 5:12 kunde vara förbindelse mot Stora vägen.

Större hänsyn bör tas till det befintliga landskapet. Skogsdungarna bör bevaras.

Planarbetet måste därför göras om.

Hela södra Arilds utbyggnad bör ses som en helhet. Planarbete för Stubbarp 5:15 bör göras samtidigt.

Utsikten måste beaktas inom helheten och inte bara avseende Stubbarp 7:14. Ingen riktig analys har gjorts. Den utsiktsanalys som är gjord i planförslaget måste göras om.

Konsekvenserna måste bli att de förslagna husen i siktlinjen tas bort, att infartsvägen bör gå i nord-sydlig linje från Strandgårdsallén söderut och att ett stort grönområde bibehålls centralt inom området. Den sydliga raden av hus bör tas bort. Husens placering är viktig. Mindre hus på större tomter är en förutsättning. En tredimensionell datorsimulering av utsikter och siktlinjer är nödvändig.

Området kommer sannolikt att bli överexploaterat med för små tomter och stora hus.

Tomtstorlekar, byggnadsyta och byggnadshöjder bör begränsas mer. Husens exakta placering och volym bör definieras och vara förenliga med de utsikter och genomblickar som är väsentliga för planområdet och dess omgivning. Radhus, suterräng- och parhus bör ej tillåtas.

För bostadsbebyggelse inom riksintresset fordras en genomarbetad vision som står i samklang med bostadsmiljöns omgivning. Området behöver större obebyggda grönområden för rekreation.

Servicefrågorna måste utredas bättre.

Utbyggnaden strider mot miljömålen med tanke på att de som bosätter sig i området kommer att bli beroende av bil med avseende på fritidsaktiviteter, arbete, dagis-skolpendling och matinköp.

Slutligen påminns om att det finns en färdig detaljplan för 85 bostäder väster om Stora vägen. Bedömer man att det finns behov av nybyggnation i Arild kan detta område bebyggas redan nu.

Kommentar: I den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 2002/2005, har övergripande avvägningar gjorts avseende riksintressen och utbyggnad av Arilds by. Länsstyrelsen hade inte någon avvikande uppfattning i dessa frågor. Redovisningarna i detaljplaneprocessen har länsstyrelsen haft synpunkter på och med anledning där av krävt kompletteringar. Under utställningsskedet konstaterade Länsstyrelsen att planförslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka.

Planarbetet för aktuell detaljplan sker på uppdrag av kommunstyrelsen. Fastighetsägarnas initiativ till planläggning följer de intentioner som lagts fast i översiktsplanen. Kommunstyrelsen samlade

bedömning med anledning av nämnt initiativ gav till resultat ett uppdrag att genomföra planarbete för aktuellt område.

Synpunktens centrala innehåll är en begäran om att göra om hela planarbetet. Samma synpunkter framfördes under samrådet om det preliminära planförslaget. Kommunstyrelsens arbetsutskott tog beslut om att genomföra utställning av det slutliga förslaget till detaljplan istället för initiera en nystart för planarbetet. Under utställningen har inte framkommit omständigheter som motiverar att nu göra om planprocessen.

Frågan om utsiktsförhållanden för befintliga och nya fastigheter inom och i anslutning till planområdet har bearbetats inför utställningen. I detta arbete har ingått bedömning av bebyggelsetäthet, väg- och grönsstruktur. Justeringar har genomförts av de bestämmelser som reglerar var och hur bebyggelse får uppföras. Möjlighet till utsikt har därmed förbättrats i förhållande till samrådsversionen av planförslaget. Ett genomförande av aktuell detaljplan innebär en förändring av bybilden som i sig begränsar det utsiktsmöjligheter som finns idag. Det slutliga planförslaget är ett resultat av vägningar mellan olika intressen där möjligheten till utsikt är ett.

Den nya bebyggelse som detaljplanen föreslås medge bör motsvara dagens och morgondagens krav på ett bra boende samtidigt som den bybild som växer fram kan kännas som ett bra tillägg äldre delar i Arild. Detaljplanen kan inte ensam ta hand om alla de variabler som slutligt bestämmer ett hus utseende och en bydels samlade miljö. Boende, arkitekter, byggare, material, trender mm spelar in i utvecklingsprocessen. För att ge viktiga förutsättningar för bebyggelsen inom planområdet har bestämmelse om husens bredd och höjd, placering i terrängen, takvinkel, fasadmaterial och takmaterial införts. Ytterligare bestämmelser har inte bedömts nödvändiga för att nå detaljplanens intentioner om aktuell del av bymiljön i Arild.

Den boendemiljö som blir resultatet av detaljplanen är planerad för året runt boende. Tomtstorlekar, exploatering, bebyggelse, gator, teknik mm utgår från året runt användning.

Planprocessen har genomförts enligt PBL med program, samråd och utställning. Arkeologiska undersökningar har gjorts enligt länsstyrelsens krav med resultatet att inga fortsatta arkeologiska åtgärder förordas. Åkerholmar inom planområdet regleras i generellt biotopskydd. Dispens måste sökas hos Länsstyrelsen för att kunna genomföra detaljplanen.

Detaljplanens följder har redovisats i en behovsbedömning om miljökonsekvenser enligt PBL. Samråd har genomförts. Kommunstyrelsen beslöt den 7 juni 2006 att genomförandet av detaljplanen för Stubbarp 7:14 m fl i Arild inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Därmed avslutades miljöbedömningsprocessen. Konsekvenser av planens genomförande redovisas slutligt i planbeskrivning.

Synpunkter har inte tillgodosetts.

Ägare till Stubbarp 7:21 (ink 2007-01-15) skriver att Arild är en av Sveriges bäst bevarade fiskelägesmiljöer och därför inte bör bebyggas. Om detaljplanen antas bör dispens begäras för att styra husens totala exteriöra utseende för en anpassning till byns övriga bebyggelse. Det finns en del oklarheter i utställningshandlingarna. Hur kommer den färdiga bebyggelsen att se ut, kommer den att överensstämma med befintlig bebyggelse?

Enligt mark- och exploateringschef Ulf Andersson behövs ingen geoteknisk undersökning medan markägaren säger att det ska göras en. Vad gäller? Offentlig service, såsom t.ex. källsortering och postutbärning är inte löst på ett tillfredsställande sätt med hänsyn till utökning av antalet hushåll.

Fler hushåll tillkommer och därmed förhoppningsvis fler barn, därför behövs cykelvägar till skolor och fritidsaktiviteter i Brunnby och Nyhamnsläge.

Konsekvensanalys av turismens påverkan bör göras.

Vem ska bestå de allmänna kostnader som fritidshusboende betingar, kan fastigheternas skatt kompensera detta till kommunen?

Området får inte bli ett nytt Stenedal utifrån husfasaders beklädning.

Detaljplanen bör avslås alternativt att den återgår till planenheten för omarbetning.

Kommentar: Synpunkter om att lägga ner planarbetet eller omarbete planen har framförts.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog beslut om att genomföra utställning av det slutliga förslaget till detaljplan istället för initiera en nystart för planarbetet. Under utställningen har inte framkommit omständigheter som motiverar att nu göra om planprocessen.

Den nya bebyggelse som detaljplanen föreslås medge bör motsvara dagens och morgondagens krav på ett bra boende samtidigt som den bybild som växer fram kan kännas som ett bra tillägg äldre delar i Arild. Detaljplanen kan inte ensam ta hand om alla de variabler som slutligt bestämmer ett hus utseende och en bydels samlade miljö. Boende, arkitekter, byggare, material, trender mm spelar in i utvecklingsprocessen. För att ge viktiga förutsättningar för bebyggelsen inom planområdet har bestämmelse om husens bredd och höjd, placering i terrängen, takvinkel, fasadmaterial och takmaterial införts. Ytterligare bestämmelser har inte bedömts nödvändiga för att nå detaljplanens intentioner om aktuell del av bymiljön i Arild.

Geoteknisk undersökning görs av exploatören innan byggnationen. Praktiska frågor som posthantering är inga detaljplanefrågor, Utbyggnad av cykelväg till Brunnby ingår inte i denna detaljplan och är Vägverkets ansvarsområde. Konsekvensanalys av hur turism påverkas av utbyggnaden har inte gjorts eftersom att denna inte bedöms påverka turismen. Planbestämmelser är utformade för att passa året runt boende, däremot går nyttjandet av fastigheten inte att styra genom detaljplan.

Synpunkter har inte tillgodosetts.

Ägare till Stubbarp 5:13 och 5:15 (ink 2007-01-16) framför att ett flertal samråd har ägt rum och den enda förändringen i planförslaget gäller ändring av tillfarten från genomfartsväg till återvändsgata. Bostadstätheten är lika hög och ingen hänsyn har tagits till den kulturmiljö som Arild är bl.a. genom att radhus får byggas.

Med föreslagen nybyggnation försvinner utsikten mot havet, öppna landskap och äldre bebyggelse från Stubbarp 5:13 och 5:15. Istället har hänsyn tagits till utsikter från planerade radhus. Planarbetet bör därför börjas om och göras i en ordning där den större helheten analyseras först.

En viktig aspekt är vyerna mot havet och mot äldre bebyggelse, inte bara från fastigheten Stubbarp 7:14.

Det påstås i planförslaget och miljökonsekvensbedömningen att utsikterna bevarats men det har inte gjorts någon riktig analys gällande utsikten. Utsiktslinjen genom hela området har fyllts igen av en kompakt husmur. De föreslagna husen bör tas bort från siktlinjen, infartsvägen bör gå i nord-sydlig linje, samt att ett centralt beläget grönområde behålls i området.

Tomterna bör ligga på 1200 kvm och placeringen av husen bör bestämmas i detaljplanen.

Ett nytt planförslag bör upprättas där ovanstående synpunkter tas i beaktande.

Kommentar: Synpunkter om att göra om planarbetet har framförts. Kommunstyrelsens arbetsutskott tog beslut om att genomföra utställning av det slutliga förslaget till detaljplan istället för initiera en nystart för planarbetet. Under utställningen har inte framkommit omständigheter som motiverar att nu göra om planprocessen.

Frågan om utsiktsförhållanden för befintliga och nya fastigheter inom och i anslutning till planområdet har bearbetats inför utställningen. I detta arbete har ingått bedömning av bebyggelsetäthet, väg- och grönstruktur. Justeringar har genomförts av de bestämmelser som reglerar var och hur bebyggelse får uppföras. Möjlighet till utsikt har därmed förbättrats i förhållande till samrådsversionen av planförslaget. Ett genomförande av aktuell detaljplan innebär en förändring av bybild som i sig begränsar de utsiktsmöjligheter som finns idag. Det slutliga planförslaget är ett resultat av vägningar mellan olika intressen där möjligheten till utsikt är ett.

Ändring har genomförts så att endast ett radhusområde med tre hus medges vilket något sänker bebyggelsetätheten.

Synpunkter har inte tillgodosetts.

Ägare till Stubbarp 5:8 (ink 2007-01-16) är i grunden positivt inställda till de förändringar som skett i detaljplanen. Radhus passar dock inte in i en typisk Arildsmiljö. Parhus är en bättre lösning. Tomtstorleken bör vara minst 800-900 kvm för friliggande villor. Sikttriangeln vid lokalgatans anslutning till Stora vägen får stor negativ påverkan på Stubbarp 5:12 och 5:8. Är sikttriangeln verkligen nödvändig då Stora Vägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h? I så fall är det bättre med en rondell.

K- och q-märkning går inte att ta ställning till idag eftersom det inte finns motiverat i form av en inventeringsrapport.

På fastigheten Stubbarp 5:8 bör det tillåtas att bygga en inglasad veranda. Prickmarken på innergården är omotiverat stor. Sydlig gränsdragning bör ske med en linje som går från norra änden av tillbyggnaden till uthuset (q1) till infarten vid Stora Vägen. Östlig gränslinje bör gå i linje med den västra ytterväggen för uthuset. Nordlig gränsdragning bör gå från boningshusets (k1) sydvästra hörn i linje mot fastighetens infart.

Även prickmarken på 10 m vid gränsen mot Stora vägen är för stor.

Kommentar: Kvartersmark som är tillåten för radhusbebyggelse minskas så att högst 3 sammanbyggda hus kan uppföras. Sikttriangeln vid Stora Vägen motsvarar Vägverkets minimikrav och kan inte reduceras mer. Detaljplanens planbeskrivning utökas med en bilaga som redovisar kulturhistorisk byggnadsinventering med underlag till skydds- och varsamhetsbestämmelser. Reglering av mark som inte får bebyggas har anpassats enligt önskemål förutom bibehållen 10 m-zon mot Stora Vägen. Skyddsbestämmelsen har ändrats så att tillbyggnad av traditionell veranda är tillåten.

Synpunkter har inte tillgodosetts.

Ägare till Flundarp 1:98, 8:19 och 8:136 (ink 2007-01-16) vidhåller tidigare framförda synpunkter och förslag. Planen har dock avsevärt förbättrats. Utfarterna mot Nabbavägen bör slopas. Radhus/kedjehus är inte förenligt med den lokala byggnadstraditionen. Parhus är ett bättre alternativ. Lokalt omhändertagande av dagvatten är normalt att föredra ur miljösynpunkt. Varför är inte detta genomförbart i detta område? Vart tar dagvattnet vägen i den förslagna konventionella metoden? Vad händer med vattenföringen i befintlig bäck/dike?

Kommentar: Bestämmelse om utfartsförbud mot Nabbavägen har tillförts planförslaget. Ett undantag i utfartsförbudet finns för möjlig ny fastighet längst i väster längs Nabbavägen. Kvartersmark som är tillåten för radhusbebyggelse minskas så att högst 3 sammanbyggda hus kan uppföras. Konventionell hantering av dagvattnet har bedömts mest ändamålsenligt. Den samlade lösningen av VA-frågorna utreds i samband med exploateringsavtalet och inför genomförandet. Synpunkter har inte tillgodosetts..

Ägare till Stubbarp 5:12 (ink 2007-01-16) anför att det tillkommit en sikttriangel på 3x70 m som fullständigt förstör fastighetens bullerskydd, siktskydd och utseende och det kan inte accepteras. En lummig ridå av växter som ger en Arildkaraktär (se s 10 i planbeskrivningen) för fastigheten samt en oxelhäck måste skövlas. Anlägg istället en rondell där vägen till det nya området ansluter till Stora Vägen eller flytta 30-skylden minst 50 m söderut så behövs ingen sikttriangel och fastighetens lummighet kvarstår. Det står i planförslaget att stor vikt lagts på utsiktsförhållanden för grannfastigheter, varför finns det då hus i båda illustrationsförslag som helt täcker utsikten för Stubbarp 5:12. I planen bör det framgå att nybyggnation ska läggas så att den inte skymmer hela utsikten mot havet.

Kommentar: Sikttriangeln vid Stora Vägen motsvarar Vägverkets minimikrav och kan inte reduceras. Cirkulationsplats är inte aktuell. Ändring av gräns för hastighet är en trafikregleringsfråga. En ändring från 50 till 30 km/tim påverkar inte krav på sikt.

Frågan om utsiktsförhållanden för befintliga och nya fastigheter inom och i anslutning till planområdet har bearbetats inför utställningen. I detta arbete har ingått bedömning av bebyggelsetäthet, väg- och grönstruktur. Justeringar har genomförts av de bestämmelser som reglerar var och hur bebyggelse får uppföras. Möjlighet till utsikt har därmed förbättrats i förhållande till samrådsversionen av planförslaget. Ett genomförande av aktuell detaljplan innebär en förändring av bybild som i sig begränsar det utsiktsmöjligheter som finns idag. Det slutliga planförslaget är ett resultat av vägningar mellan olika intressen där möjligheten till utsikt är ett. Synpunkter har inte tillgodosetts.

Ägare till Stubbarp 7:20 (ink 2007-01-16) vidhåller tidigare framförda synpunkter. Att Nabbavägens dragning inte kommer att ändras och antalet hus minskats och tomternas storlek ökat en aning är mycket bra. Bebyggelsens utformning och utseende samt utnyttjande av tomterna behöver det arbetas mer med. Par-, kedje- och radhus passar inte in i stilen som råder i Arild. Det är bra att möjligheten att bygga suterränghus tagits bort. Illustrationsplan B förespråkas. Det är viktigt att beakta husens läge i planeringen på tomterna så att utsikt, sol och närhet till grannarna beaktas på ett positivt sätt. Området får inte bli kompakt. Man bör inte begränsa boendet till helårsboende, även fritidshus ska tillåtas. Individuellt präglade hus bör begränsas till förmån för den skånska traditionen. Byggnadsytan bör begränsas för att undvika alltför stora avvikelser i storleken på hus inom det nya området. Det nämns att genomförandet kan delas upp i etapper och det nämns en byggnationstid på 15 år. Vad innebär det? Vill inte att området ska bli en byggarbetsplats under 15 år. Vill ta del av exploateringsavtalet under dess framtagande.

Kommentar: Den nya bebyggelse som detaljplanen föreslås medge bör motsvara dagens och morgondagens krav på ett bra boende samtidigt som den bybild som växer fram kan kännas som ett bra tillägg äldre delar i Arild. Detaljplanen kan inte ensam ta hand om alla de variabler som slutligt bestämmer ett hus utseende och en bydels samlade miljö. Boende, arkitekter, byggare, material, trender mm spelar in i utvecklingsprocessen. För att ge viktiga förutsättningar för bebyggelsen inom planområdet har bestämmelse om husens bredd och höjd, placering i terrängen, takvinkel, fasadmaterial och takmaterial införts. Ytterligare bestämmelser har inte bedömts nödvändiga för att nå detaljplanens intentioner om aktuell del av bymiljön i Arild.

Detaljplanen anger inte tidsram för byggnation. Detaljplanen bestämmer en genomförandetid som i detta fall är 15 år. Under genomförandetiden har fastighetsägare/exploatör rättighet att bygga enligt planen. Efter genomförandetidens utgång har kommunen möjlighet att ändra detaljplanen utan att kompensera ägaren för eventuella förluster. Planen gäller dock tills ny plan för området utarbetas och vinner laga kraft. Detaljplanen reglerar inte hur man bor i området. Exploateringsavtal utarbetas mellan kommun och exploatör och blir offentlig handling i samband med avtalets godkännande i beslutsprocessen till kommunfullmäktige. Synpunkter har inte tillgodosetts.

Ägare till Flundarp 8:133 (ink 2007-01-16) uttrycker uppskattning för att tidigare synpunkter delvis blivit tillgodosedda. Detaljplanen strider fortfarande med tidigare beslut i Höganäs kommun, bl.a. kulturmiljöplanen från 1993, avseende Arilds unika miljö etc; att bygga rad-, par- eller kedjehus inom området. Det borde inte vara några fastigheter som får direkt utfart på Nabbavägen.

Kommentar: I den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 2002/2005, har övergripande avvägningar gjorts avseende riksintressen och utbyggnad av Arilds by. Länsstyrelsen hade inte någon avvikande uppfattning i dessa frågor. Redovisningarna i detaljplaneprocessen har länsstyrelsen haft synpunkter på och med anledning där av krävt kompletteringar. Under utställningsskedet konstaterade Länsstyrelsen att planförslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka.

Bestämmelse införs med utfartsförbud mot Nabbavägen utom för en föreslagen fastighet längst i nordväst som lämpligen inte kan nås från annat håll. Kvartermark som är tillåten för radhusbebyggelse minskas så att högst 3 sammanbyggda hus kan uppföras. Synpunkter har inte tillgodosetts.

Ägare till Stubbarp 5:7 (2007-01-16) anser att ord som riksintresse, Arilds karaktären, landskapskvalitet, kulturmiljö används för att dölja en stereotyp och inte särskilt god planering. Solfjädersdragningen av gatorna och siktlinjerna borde vara bättre genomtänkta. Om man tittar på kartor över det närliggande området ser man att en större väg är dragen parallellt med kusten och sedan går det mindre gator mot kustlinjen till bostäderna mellan kusten och vägen. Det bildas ljusschakt ner mot havet så att man får kontakt med den eftertraktade havsutsikten. Grönområdet borde ligga i nordsydlig riktning mot havet i en svag nerförsbacke. Området närmast bäcken skulle kunna bli en promenadstig. Vägslingan är onaturlig i den här miljön. Det borde göras en inventering av husen i Arild med mått, skisser mm för att sedan välja ut 2-5 hus som mallar för en utbyggnad. Det vore en perfekt uppgift

för en arkitektstuderande att mäta upp några hus och anpassa planlösningen till dagen krav och möjligheter.
Med lite omsorg kan Arild växa och förbli unikt och inte ett nybyggnads- och utbyggnadsområde som det finns gott om.

Kommentar: Synpunkter har framförts som skulle innebära omarbetning av planförslaget i sin helhet. Kommunstyrelsens arbetsutskott tog beslut om att genomföra utställning av det slutliga förslaget till detaljplan istället för initiera en omarbetning av planförslaget. Under utställningen har inte framkommit omständigheter som motiverar att nu göra om planprocessen. Området kring bäcken har en bestämmelse som heter "Natur" vilket gör denna mark allmänt tillgänglig.

Den nya bebyggelse som detaljplanen föreslås medge bör motsvara dagens och morgondagens krav på ett bra boende samtidigt som den bybild som växer fram kan kännas som ett bra tillägg äldre delar i Arild. Detaljplanen kan inte ensam ta hand om alla de variabler som slutligt bestämmer ett hus utseende och en bydels samlade miljö. Boende, arkitekter, byggare, material, trender mm spelar in i utvecklingsprocessen. För att ge viktiga förutsättningar för bebyggelsen inom planområdet har bestämmelse om husens bredd och höjd, placering i terrängen, takvinkel, fasadmateriell och takmaterial införts. Ytterligare bestämmelser har inte bedömts nödvändiga för att nå detaljplanens intentioner om aktuell del av bymiljön i Arild. Synpunkter har inte tillgodosetts.

Gemensam skrivelse från ägare till Stubbarp 5:7, Stubbarp 5:10 och Stubbarp 5:17

(ink 2007-01-16) framför att det ställs höga krav på planering av nybyggnation eftersom Arild ligger inom riksintresset för kulturmiljövård mm. Planläggningen sker på markägarens initiativ och finansiering vilket inbjuder till överexploatering. Kommunen borde stå för planarbetet och därigenom värna långsiktighet, hållbar utveckling och allmänintressen. Enda egentliga förändring som gjorts i planförslaget sedan första förslaget är att man gjort om tillfarten från genomfartsväg till återvändsgata, något som i praktiken ökat den potentiella försäljningsbara tomtytan. En rimligare exploateringsgrad är 6-8 bostäder med bottenyta i genomsnitt på 80 kvm, max 100 kvm. Tomtgestaltning bör ansluta sig till de gängse i Arild. Husen bör placeras i samma riktningar som i omgivningen (kartor bifogas). Större grönområden måste interfolieras. Exakta husvolym och placeringar kan definieras först efter en grundlig analys. Planarbetet bör göras om. Kommunen måste tydligt och klart definiera vilka värden som finns inom riksintresset. Den nuvarande planen respekterar varken utsiktslinjer eller kringliggande miljö. Det måste bli en betydligt lägre exploateringsgrad och kullarna inom området får inte schaktas bort. En miljökonsekvensbedömning måste göras om enligt nu gällande lag. Den som är gjord är otillräcklig i omfattning. Den innehåller dessutom rena felaktigheter. MKB:n bör uppmärksamma att planområdet i praktiken blir bilpendlingsberoende för all vardaglig service. Kommunens roll och uppgift är att värna allmänintressen och långsiktighet. Riksintressets värden får inte väga lättare än privatekonomiska intressen. Det finns en gällande detaljplan väster om Stora Vägen som medger 85 nya bostäder i Arild. Om det behövs nybyggnation i Arild kan detta område bebyggas redan nu.

Kommentar: I den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 2002/2005, har övergripande avvägningar gjorts avseende riksintressen och utbyggnad av Arilds by. Länsstyrelsen hade inte någon avvikande uppfattning i dessa frågor. Redovisningarna i detaljplaneprocessen har länsstyrelsen haft synpunkter på och med anledning där av krävt kompletteringar. Under utställningsskedet konstaterade Länsstyrelsen att planförslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka.

Planarbetet för aktuell detaljplan sker på uppdrag av kommunstyrelsen. Fastighetsägarnas initiativ till planläggning följer de intentioner som lagts fast i översiktsplanen. Kommunstyrelsen samlade bedömning med anledning av nämnt initiativ gav till resultat ett uppdrag att genomföra planarbete för aktuellt område.

I inkomna synpunkter föreslås att planarbetet bör göras om. Kommunstyrelsens arbetsutskott tog beslut om att genomföra utställning av det slutliga förslaget till detaljplan istället för initiera en omarbetning av planförslaget. Under utställningen har inte framkommit omständigheter som motiverar att nu göra om planprocessen.

Den nya bebyggelse som detaljplanen föreslås medge bör motsvara dagens och morgondagens krav på ett bra boende samtidigt som den bybild som växer fram kan kännas som ett bra tillägg äldre delar i Arild. Detaljplanen kan inte ensam ta hand om alla de variabler som slutligt bestämmer ett hus utseende och en bydels samlade miljö. Boende, arkitekter, byggare, material, trender mm spelar in i utvecklingsprocessen. För att ge viktiga förutsättningar för bebyggelsen inom planområdet har bestämmelse om husens bredd och höjd, placering i terrängen, takvinkel, fasadmaterial och takmaterial införts. Ytterligare bestämmelser har inte bedömts nödvändiga för att nå detaljplanens intentioner om aktuell del av bymiljön i Arild.

Bostadsområdet är tänkt för åretrunt-boende med tomtstorlek och exploateringsgrad anpassad till det.

Detaljplanens planbeskrivning utökas med en bilaga som redovisar kulturhistorisk byggnadsinventering med underlag till skydds- och varsamhetsbestämmelser.

I planen ingår en bestämmelse att "Bebyggelse och gator skall följa befintlig terräng", men det går inte att helt undvika schaktning.

Detaljplanens följder har redovisats i en behovsbedömning om miljökonsekvenser enligt PBL. Samråd har genomförts. Kommunstyrelsen beslöt den 7 juni 2006 att genomförandet av detaljplanen för Stubbarp 7:14 m fl i Arild inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Därmed avslutades miljöbedömningsprocessen. Konsekvenser av planens genomförande redovisas slutligt i planbeskrivning.

Synpunkter har inte tillgodosetts..

Sammanfattning

Redaktionella ändringar enligt kommentarerna ovan har tillförts detaljplanen inför antagandet.

Kvarstående erinringar

Följande fastighetsägare som kommunen har bedömt som sakägare har framfört synpunkter som inte har tillgodosetts i planarbetet.