

KS/2023/1120



Planbeskrivning

Detaljplan för

Flundarp 1:34

Del av "Strand Hotell" i Arild, Höganäs kommun, Skåne län

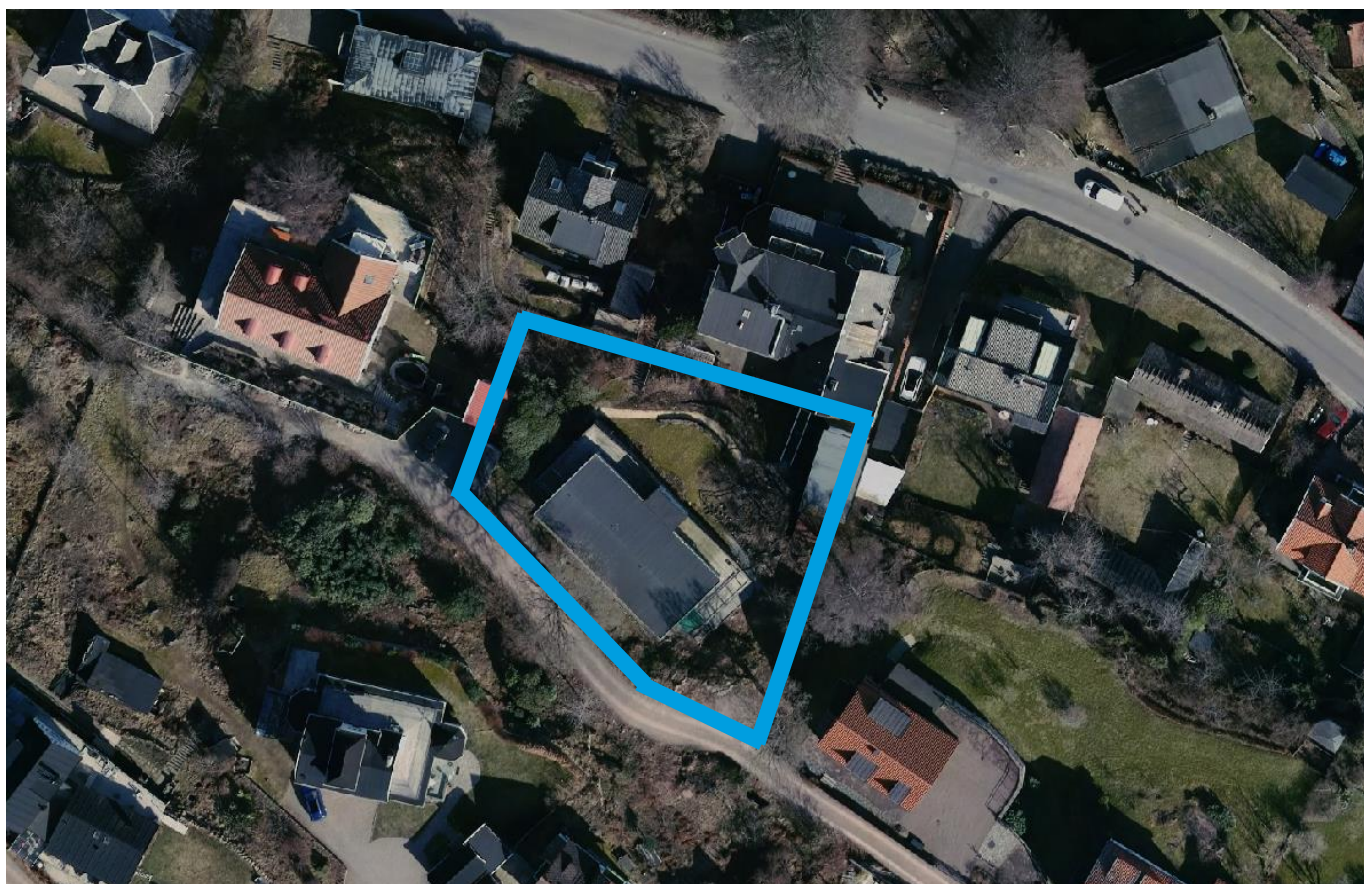


Bild: Planområdet

Laga kraft-handling
29 oktober 2025



**HÖGANÄS
KOMMUN**

Förord 1

Om detaljplan 1

Handlingar 1

Medverkande tjänstepersoner 1

Detaljplanens syfte 2

Planens syfte 2

Bakgrund och planbesked 2

Ärendeinformation 2

Planeringsförutsättningar 4

Området idag 4

Områdets historia 4

Landskapsbild 5

Bebyggelse 6

Allmän och kommersiell service 7

Trafik 8

Teknisk försörjning 9

Hälsa och säkerhet 10

Miljö 10

Hydrologiska förhållanden 11

Kulturmiljömässiga förhållanden 11

Planeringsunderlag 12

Kommunala

planeringsunderlag 12

Rikshintressen 16

Skydd av områden och natur. 19

Regionala planeringsunderlag 20

Beskrivning av detaljplanen 21

Planområdets läge och

avgränsning 21

Markägoförhållanden 22

Sammanfattning av

detaljplanen 22

Kvartersmark 23

Föreslagen teknisk försörjning 27

Motiv till detaljplanens regleringar 29

Användning av kvartersmark 29

Egenskapsbestämmelser för

kvartersmark 29

Detaljplanens genomförande .. 33

Genomförandetid 33

Organisatoriska frågor 33

Fastighetsrättsliga

genomförandefrågor 34

Ekonomiska frågor 34

Konsekvenser av detaljplanens genomförande 35

Miljökonsekvenser 35

Undersökning om betydande

miljöpåverkan 35

Rikshintressen 35

Miljökvalitetsnormer 36

Nationella miljömål 36

Klimatförändringar 37

Sociala konsekvenser 37

Konsekvenser på infrastruktur 38

Ekonomiska konsekvenser 38



Förord

Om detaljplan

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

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

Handlingar

Planhandlingarna består av:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Bilder

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

Medverkande tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

- Tove Olsson, planarkitekt och planförfattare
- Gunilla Sandebert, stadsarkitekt/planchef

Detaljplanens syfte

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera befintliga användningsbestämmelser för hotell och restaurang, med användning för bostad. Detta för att göra en mer flexibel användning av fastigheten möjlig. Syftet är också att säkerställa anpassning till kulturmiljön.

Bakgrund och planbesked

Kommunstyrelsen beslutade den 15 augusti 2023 § 133 att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheterna Flundrap 1:80 med flera.

Exploatören önskade att utesluta fastigheten Flundrap 1:80 ur planarbetet, vilket beslutades av Kommunstyrelsen i samband med beslut om samråd. Därmed är det endast Flundrap 1:34 som ingår i arbetet och som denna handling handlar om.

Ärendeinformation

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL, Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8 samt Miljöbalken (1999:808) MB.

Samråd

Planförslaget tas fram av kommunens planarkitekt i samarbete med övriga kommunala förvaltningar. Efter beslut om samråd i Kommunstyrelsens planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

Samråd för detaljplanen genomfördes 2 december 2024 – 5 januari 2025.

Granskning

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

Granskning för detaljplanen genomfördes 5 maj 2025 – 26 maj 2025. Den 15 maj hölls en granskningsträff i Arild. Där kunde invånare och besökare ställa frågor om detaljplanen till två företrädare från planavdelningen.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till Kommunfullmäktige för antagande.

Eventuellt överklagande

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

Laga kraft

Om beslutet om antagande av detaljplan inte överklagas får detaljplanen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

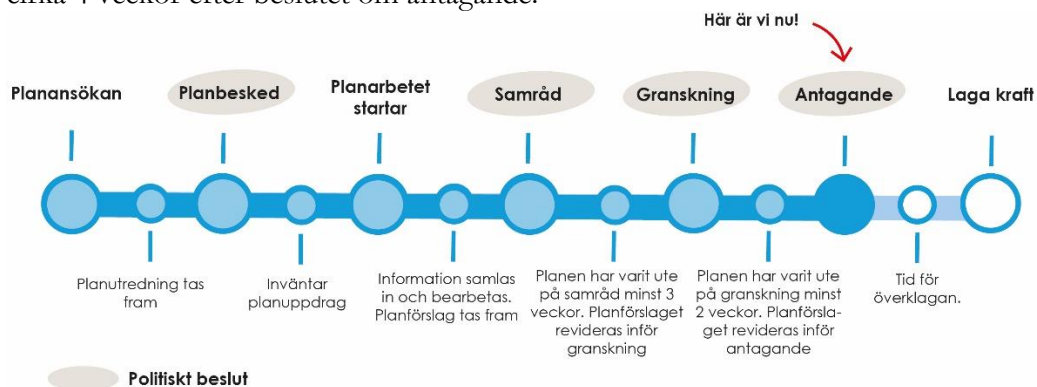


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut, och var denna detaljplan befinner sig just nu.

► Planeringsförutsättningar

Området idag

Planområdet ligger i centrala Arild, längs Nedre Glarhallavägen och omfattar cirka 1 100 kvadratmeter. Inom fastigheten bedrivs en mindre hotell-, restaurang- och konferensverksamhet genom företaget *Strand Hotell*.

Planområdet ligger i ett landskap med kraftiga topografiska variationer. Inom planområdet sluttar marknivån med 10 meter. I övrigt består stor del av fastigheten av gräs, växtbekladda ytor och trädgårdsmiljöer tillhörande verksamheten.



Bild: Planområdet från Nedre Glarhallavägen. Vy från sydöst.

Områdets historia

Arild växte framför allt fram präglad av fisket som i många år var den huvudsakliga sysslan i byn. De första byggnaderna uppfördes i slutet av 1800-talet nära hamnen och i huvudsak som små fiskarlängor. Området söder om Stora vägen i Arild skiljer sig något från övriga området, genom att bestå av mer storskaliga byggnader uppförda från sekelskiftet år 1900. Utvecklingen uppkom av att Arild blev en populär badort i början av 1900-talet, där Hotell Arild, idag Hotell Rusthållargården, var en tidig utveckling i planområdets omgivning. Många byggnader i området har en kulturhistorisk klassificering på grund av särskilda uttryck från de tidpunkter då Arild växte fram, både före och efter 1900-talet.



Bild: Schematisk karta från Höganäs kommuns "Kulturmiljövebben" över kulturbeskyddade element söder om Stora vägen i Arild.

Landskapsbild

Landskapsbild och topografi

Planområdet ligger på en höjdrygg cirka 30 meter över havet drygt 120 meter från strandkanten. Höjdryggen medför kraftiga höjdskillnader, där området sluttar mot havet i norr. Inom planområdet sker en höjdförändring på 10 meter, med lägst punkt i planområdets norra del. Från planområdet fortsätter topografin att slutta norrut, tills havskanten nås.

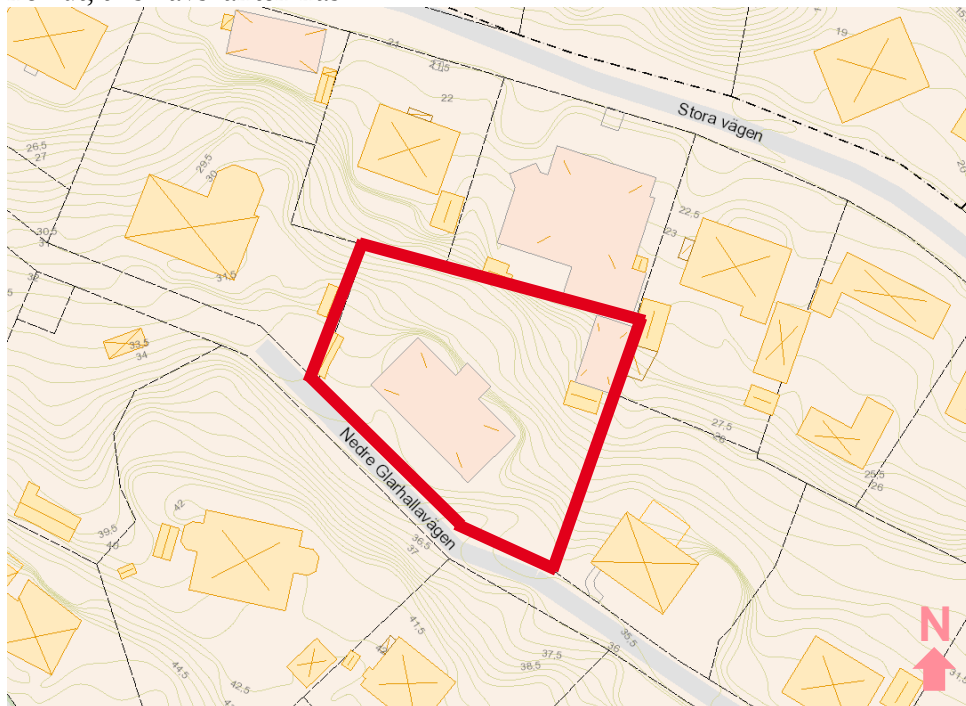


Bild: Höjdsättningskarta. Planområdet markerat med rött.

Geologi och vegetation

Planområdet består av urberg. Vegetationen är riklig och består av gräs, buskage och träd i en brant topografi.

Fritid och rekreation

I Arild finns omfattande rekreationsmöjligheter. Exempel på aktiviteter är småbåtshamn, flertalet naturområden, lekplatser, sportaktiviteter och bad. Inom en radie på cirka en kilometer finns flera naturreservat och hela planområdet ingår i riksintressen för exempelvis friluftsliv, rörligt friluftsliv, kulturmiljövård samt naturvård. Även Skåneleden går i planområdets nära omgivning.



Bild: Ett urval av fritid- och rekreationsmöjligheter i planområdets omgivning.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom det föreslagna planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950) KML.

I nära anslutning till planområdet, norr om Stora vägen, ligger Arilds kapell som är utmarkerad fornlämning. Det är Skånes enda medeltida fiskelägeskapell, och är fortfarande i bruk av Svenska kyrkan.

Bebyggelse

Arild består i huvudsak av enbostadshus i olika karaktär. Utformningen bland bebyggelsen är blandad i huvudsak mellan mindre fiskarlängor och större kaptensvillor från slutet av 1800-talet och 1900-talets början. Många av byggnaderna i området har en kulturmiljöklassificering, på grund av signifikanta karaktärer som härstammar från olika byggnadsideal och tider. Arilds kapell och

Rusthållargården är exempel på kulturmiljömässigt signifikanta byggnader i planområdets omgivning. På grannfastigheten norr om planområdet finns ett annat exempel, där kulturmiljöklassificeringen tillkommit på grund av byggnadens uttryck från sekelskiftet.

Byggnaderna i Arild är placerade i en brant topografi och trädgårdarna upplevs därför ofta som små.



Bilder: Två kulturmiljömärkta byggnader i planområdets nära omgivning. Till vänster Rusthållargården (cirka 250 meter från planområdet), till höger en- och tvåbostadshus (cirka 50 meter från planområdet).

Bedömning av befintlig byggnads arkitektoniska värde enligt stadsarkitekten nedan:

”Befintlig byggnad anses inte ha ett större arkitektoniskt värde. Den har troligen byggts som annex till hotellbyggnaden på angränsande fastighet och verkar ha byggts om och till genom åren. Byggnaden avviker från omkringliggande miljö gällande form och takvinkel.”



Bilder: Befintlig byggnad inom planområdet från väst (till vänster) respektive norr (till höger).

Allmän och kommersiell service

Närmaste dagligvaruhandel ligger i Nyhamnsläge (cirka 5 kilometer sydväst). Dagligvaruhandel finns också i Jonstorp (cirka 10 kilometer österut). Kommersiell service såsom restauranger, fik etcetera finns i småskalig karaktär i Arild och

Skäret (cirka 3 kilometer österut). Höganäs, 9 kilometer söderut, är närmaste ort för större utbud av kommersiell service.

Kommunalt drivna grundskolor finns i Jonstorp och i Nyhamnsläge, båda med förskoleklass till niondeklass. Cirka 2 kilometer söderut ligger den fristående skolan Brunnby skola med förskoleklass till niondeklass. I Brunnby finns också en fristående förskola. Närmaste kommunalt drivna förskolor finns i Nyhamnsläge (1st) samt i Jonstorp (2st). I Nyhamnsläge och Jonstorp finns även fristående förskolor.

Höganäs och Ängelholm, två pendlingsorter för skola och arbete, ligger 9 kilometer söderut respektive 20 kilometer österut från planområdet. Närmaste större stad är Helsingborg som ligger cirka 30 kilometer söderut från planområdet.

Trafik

Övergripande trafikstruktur

Gatorna i Arild är generellt smala och av bykaraktär. Stora vägen norr om planområdet har även den karaktären av en bygata, om än något större än andra gator i området. Stora vägen tillhör en av de mer viktiga stråken i orten och är en statlig väg som Trafikverket ansvarar för. Nedre Glarhallavägen som angränsar till planområdet i söder är en grusväg som är mindre i sin karaktär och knyter boende till sina fastigheter.

Stora vägen knyter an till den statliga vägen Norra Kustvägen, som sedermera knyter an till väg 112, E6 och E4 mot Malmö, Göteborg och Stockholm.



Bild: Stora vägen i Arild. Bild från Höganäs kommuns "kulturmiljöwebben".

Biltrafik

Norra Kustvägen, som är den större väg som ligger närmast planområdet, trafikeras av cirka 1 400 fordon/dygn, med en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Trafikverket ansvarar för vägen.

Stora vägen norr om planområdet tillåter biltrafik i 30 km/h. Trafikverket ansvarar även för Stora vägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs Stora vägen finns en mindre trottoar för fotgängare och cyklister. Framkomligheten vid möte mellan fotgängare och cyklister är dock begränsad. Cykelväg mot Höganäs börjar i Brunnby, cirka 2 kilometer söder om planområdet. En del av Skåneleden går i nära anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Cirka 150 meter från planområdet finns busshållplatsen ”Arild bussplatsen”, där bussar avgår cirka var trettionde minut. Varannan buss går mot Höganäs (söderut) och varannan mot Jonstorp (västerut).

Parkering

Parkering är ej tillåten längs Stora vägen nära planområdet. En större asfalterad parkering finns cirka 150 meter öster om planområdet, som kan användas av besökare och arbetare i de verksamheter som huserar inom planområdet idag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga ledningsanslutningar går genom fastigheten Flundrap 1:80 norr om planområdet.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Recipient för dagvattnet är Skälderviken vars ekologiska status bedöms som *god*. Den kemiska statusen bedöms som *uppnår ej god*.

Trafikverket förvaltar en dagvattenledning i Stora vägen. Status på denna är dock okänd, eftersom Höganäs kommun ej har rådighet.

Värme

Fjärrvärme finns ej inom eller intill planområdet.

Avfall

Avfallshantering sker på den egna fastigheten. Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas. Det är även viktigt att verksamheter arbetar utefter EU:s avfallshierarki samt att avfallshantering utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad utsortering och avfallsminimering. Miljörum bör placeras så att backning inte förekommer.

Övriga ledningar

Utbyggnaden av fibernätet inom Höganäs kommun blev färdigt 2019. Inom planområdet finns därför möjlighet, om det inte redan genomförts, att koppla in till fibernätet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Stora vägen norr om planområdet har en hastighetsbegränsning på 30km/h. Bullernivån från vägen anses inte påverka planområdet.

Nedre Glarhallavägen söder om planområdet är en mindre väg som förser fastighetsägare koppling till sina fastigheter. Trafikmängden anses begränsad och därmed även bullret från vägen.

Norra Kustvägen, cirka 1,5 kilometer söder om området, har hastighetsbegränsningen 70km/h och trafikeras av cirka 1 400 fordon/dag. Vägen ligger dock på ett sådant avstånd från planområdet att buller från vägen inte påverkar planområdet.

Risk för översvämning

På grund av planområdets geografiska läge cirka +30 meter över havet, samt med kraftiga sluttningar mot havet, anses risken för översvämningar som låg.

Befintlig verksamhetsutövning

Idag finns främst hotellrum i befintlig byggnad inom planområdet, tillhörande hotell-, restaurang- och konferensverksamheten *Strand Hotell*. Till verksamheten hör också fastigheten Flundarp 1:80, där huvudparten av verksamheten finns. På Flundarp 1:80 finns bland annat restaurang, reception och hotellrum.

Markföroreningar

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

Radon

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Radonmätning inom det specifika planområdet har inte genomförts.

Risken att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde bedöms därför som liten förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonskyddat utförande.

Miljö

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Dagvatten

Idag hanteras dagvattnet genom LOD – lokalt omhändertagande av dagvatten. I detta fall innebär det att dagvattnet infiltreras på fastigheten, för att sedan hamna på lågpunkter i planområdets omgivning. Recipient är Skälderviken.

Hydrologiska förhållanden

Lågpunkter, avrinningsvägar och recipient

Vid ett eventuellt 100-årsregn påverkas de norra delarna av planområdet i högst grad, där vattendjupet kan gå upp emot en 30–50 centimeter. Ett 100-årsregns definition är inte entydig utan beror på varaktigheten på regnet.

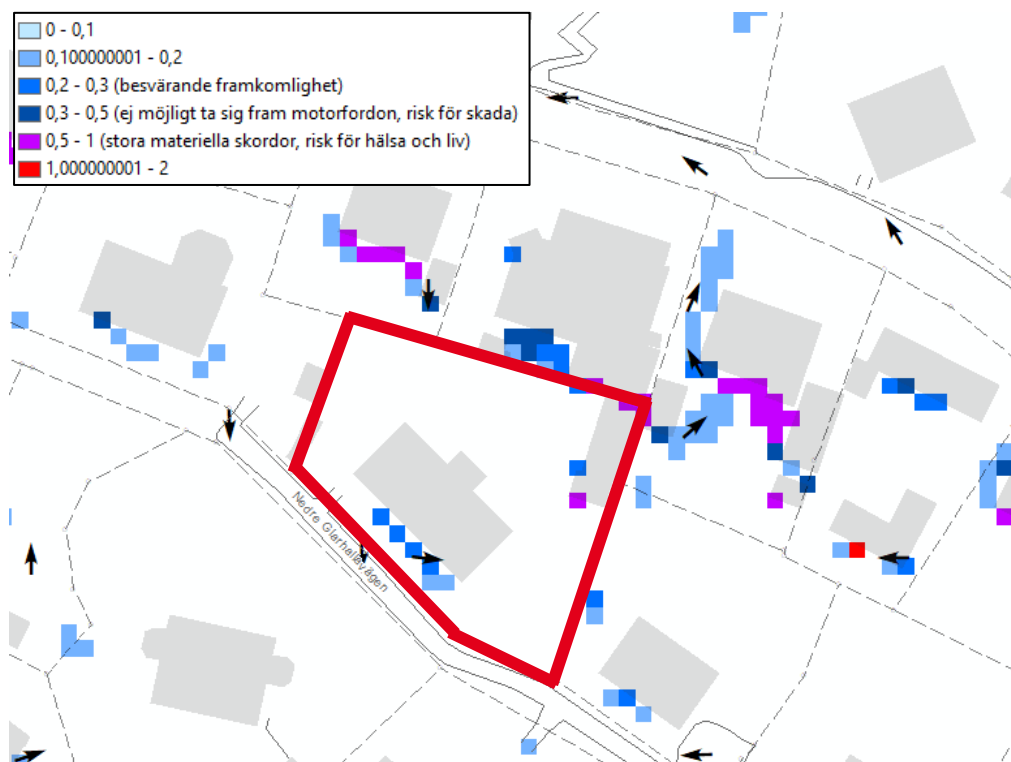


Bild: Förväntad påverkan av vattenflöden vid ett 100-årsregn. Pilarna avser vattenavrinningen. Planområdet markerat i rött.

Kulturmiljömässiga förhållanden

Planområdet ligger i Arild där stora delar av byn är viktiga ur ett kulturmiljöperspektiv. Arild är en gammal ort som har anor ända tillbaka till 1400-talet och byn agerade länge hamn åt andra omkringliggande byar. Arild var länge en liten fiskeby med få bofasta men med en stor fiskeriverksamhet. I början av 1900-talet utvecklades orten till att bli en badort. Som tidigare nämnts har många byggnader i orten en kulturmiljöklassificering med anledning av utvecklingen, bland annat grannfastigheten norr om planområdet. Byggnaden på grannfastigheten är klassificerad som kulturmiljömässigt värdefull enligt 8 kap. 17§ PBL. Det är framför allt byggnadens tak- och fasadmateriell som bedöms positivt för kulturmiljöklassificeringen.

► Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035, antogs 6 december 2019, Kommunfullmäktige §80. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men visar på kommunens vilja och långsiktiga vision. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör det aktuella planområdet:

- att området ligger inom tätortsområde vilket definieras som område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Området utgörs av stads- eller tätortsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Utvecklingsmässigt kan förtätning i mindre omfattning kan förekomma, exempelvis på lucktomter. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå.
- att riktlinjer för byggandet är att förtätningar inom outnyttjade bygggrätter ska göras i harmoni med de kulturmiljövärden som präglar Arilds karaktär. Därtill ska långsiktig utbyggnad av orten, utöver vad som redovisas i översiktsplanen, ske med stor varsamhet.



Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan. Planområdet markerat med rött.

Gällande detaljplaner

Detaljplan för **Arilds centrala del** i Höganäs kommun, Malmöhus län.
Planen fick laga kraft 25 april 1996. Genomförandetiden har gått ut.

Lantmäteriets aktbeteckning: 1284-P170

Kommunens aktbeteckning: 96/18

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till restaurang- och hotellverksamhet.
- att riktlinjer för byggandet är:
 - Högsta antalet våningar är en (1) våning.
 - Högsta byggnadshöjd är 3,8 meter.
 - Största exploatering per fastighet är 185 kvadratmeter byggnadsarea. Dock största byggnadsarea 20 % av fastighetsarea.
 - Största byggnadsarea är 45 m² för garage och förråd per fastighet.
 - Högsta byggnadshöjd för förråd och garage 2,7 meter.
 - Utan hinder av höjdbestämmelserna får takkupor anordnas och därvid uppta högst 1/3 av taklängden, dock inom som värdefull miljö markerat område och/eller på q-märkt hus endast där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
 - Förråd får inredas med enstaka boningsrum, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan inom markerat planområde.



Bild: Kartutsnitt av digitaliserad version av gällande detaljplan "Arilds centrala del".
Planområdet markerat med rött.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöwebben som visar kommunens kulturmiljöprogram, som antogs av Kommunfullmäktige den 17 maj 2018 § 56, är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet ingår planområdet i området ”Arild område 2”.

Planrelaterade karaktärsdrag för området

- Öppet byggnadssätt
- Byggnaderna är indragna en bit från angränsande väg, cirka 2–3 meter
- Placeringen av entré varierar, men företrädesvis mot vägsträckning
- Relativt storskaligt och höga proportioner i relation till de mindre bostadslängorna från 1800-talet i området i närheten av hamnen (se område 1)
- Mestadels byggnader från i slutet av 1800-talet och i början av 1900-talet, byggda i sekelskiftesstil. Förekommer instick av byggnader i 1940–50-talsstil främst i närheten av Balderupsvägen
- Flera byggnader har källarvåning med små anpassade källarfönster
- Tillhörande uthus, förrådsbyggnader och gästhus är vanligt förekommande
- Tomterna är stora och innefattas av rik vegetation i form av planteringar, buskar och träd
- Hägnaderna består främst av häckar
- Dominerande markmaterial är gräsmatta med stensatta entrépartier
- Nockrikningarna varierar, men huvudbyggnaderna är främst vända med långsidan mot intilliggande väg

Utlåtande från stadsarkitekten gällande ny byggnation inom planområdet:

”När det gäller eventuell ny byggnation på fastigheten om den befintliga byggnaden rivs eller brinner ned så är krav på anpassning till omkringliggande miljö väsentligt. Typiska karaktärsdrag på byggnaderna, mestadels villor, i omkringliggande miljö är en och en halvplans byggnader ofta med källarvåning och sadeltak. Fasadmaterial är vanligtvis puts, träfasader förekommer, fasadfärgerna går i ljusa nyanser. Taken är av tegel i röda nyanser. Olika färger på snickeridetaler är vanligt som rött och grönt. Fönster ofta spröjsade. Placeringen på tomten är friliggande en aning indraget från gatan. Mindre takkupor är vanligt och även frontespiser samt snickarglädje på balkonger och verandor.”

Naturvårdsplan

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun, antogs av Kommunfullmäktige den 23 februari 2017 § 18 och fungerar som en ”kunskapsbank” och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. Planområdet ingår inte i något område

utpekad i naturvårdsplanen. Det ligger däremot nära flera utpekade områden i Arild. Det är viktigt att hänsyn tas till dessa områden.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram för *Höganäs kommun 2021–2024 - riktlinjer för bostadsförsörjning* antogs den 25 november 2021 §110 av Kommunfullmäktige. Bostadsförsörjningsprogrammet behandlar bland annat nationella och regionala mål, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningsprogrammet finns också kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en åtgärdstabell som beskriver hur kommunen arbetar för att nå riktlinjerna. I programmet finns totalt 10 riktlinjer, och planförslaget bidrar till att följande riktlinjer uppnås:

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

Ortsanalys Arild

Ortsanalys Arild, har godkänts av Kommunstyrelsen 2 oktober 2012 § 66. En ortsanalys är inte juridiskt bindande, men beskriver ortens karaktär och önskad utveckling. I ortsanalysen sammanfattas Arilds kännetecken som:

- sin struktur med slingrande gator
- sin bebyggelse och dess täthet, skala, material och utformning
- sitt starka föreningsliv
- det omkringliggande landskapet och havet
- sin topografi
- sitt lugn

Vad gäller byggnation utifrån ortsanalysen, rekommenderas byggnation utifrån behov, att helheten tas i beaktande, flexibilitet i bebyggelsen som möjliggör utveckling, att relationen mellan bebyggelse och bevarat öppet landskap avvägs samt att parkeringsbristen ses över.

Vattentjänstplan (vatten & avlopp)

Kommunen antog den 12 december 2023 § 238 en Vattentjänstplan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I denna plan finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde.

Parkeringsstrategi

En parkeringsstrategi godkändes av Kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148. Syftet med parkeringsstrategin är att stödja Höganäs kommuns ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag.

För att parkeringsstrategin ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas tillsammans med parkeringsnormen, som antogs av Kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28.

Parkeringsnorm

Höganäs kommuns parkeringsnorm antogs av Kommunstyrelsen 7 februari 2023 § 28. Parkeringsnormen anger en miniminivå för hur många parkeringsplatser som ska anläggas för olika typer av bostäder, skolor och förskolor. För verksamheter är utgångspunkten personaltäthet. Det innebär att parkeringstalen (p-talen) i normen kan ses som riktlinjer som kan användas i ett tidigt skede.

Parkeringsnormen ställer olika krav beroende på vilken användning som föreslås och avses nyttjas på platsen. Enligt parkeringsnormen bör det för planområdet finnas utrymme till cirka 4 parkeringsplatser vid användningen hotell. Vid användningen flerbostadshus bör det totalt finnas plats till cirka 2 parkeringsplatser. Vid enbostadshus bör det finnas plats till 1,6 platser per bostad vid gemensam parkering och 2 platser per bostad vid enskild parkering. Parkeringsnormen provas först vid ny bygglovsansökan.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB. I ställningstagandet för riksintresset uttrycks att tillkomst av ny bebyggelse samt förändringar i befintlig bebyggelse och miljö ska ske på ett sådant sätt att de inte skadar uttrycket för riksintresset.

Riksintresset uttrycker sig genom en kustmiljö och ett odlingslandskap som vuxit fram ur det forna Kulla fälad med bosättningskontinuitet sedan förhistorisk tid. Landskapet är variationsrikt med talrika bevarade fornlämningsmiljöer. Sockencentrum, bymiljöer, fiskelägen, badorter och en av landets äldsta, mycket strategiskt belägen, fyrplats är exempel på fornlämningsmiljöer inom riksintresset.



Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövården.

Naturvård

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för naturvård enligt 3 kap. § 6 MB. Platsen är intressant ur många perspektiv, bland annat Kullabergs-horsten och zonen mellan bräck- och saltvatten. Dessa ger förutsättningar för ett artrikt växt- och djurliv. Området skyddas till stor del av de naturreservat som skapats i området, som kräver skötselplaner. Vidare kan riksintresset påverkas negativt av upphörd jordbruk/bete, skogsplantering på jordbruksmark, energiskogsodling, igenväxning, spridning av gifter eller gödsel, bebyggelse, nydikning samt täkter.



Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse naturvård.

Friluftsliv

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. § 6 MB. Riksintresset för friluftsliv sträcker sig över hela Kullaberg och ner längs strandlinjen mot Helsingborg. Det är det värdefulla friluftslivet i dessa miljöer som omfattas av riksintresset. Det är viktigt att byggnation av ny bebyggelse sker på ett sätt som inte skadar friluftslivet. Riksintresset har reviderats och kompletterats 2016–2017, med fokus på behovet av tätortsnära natur för friluftsliv.

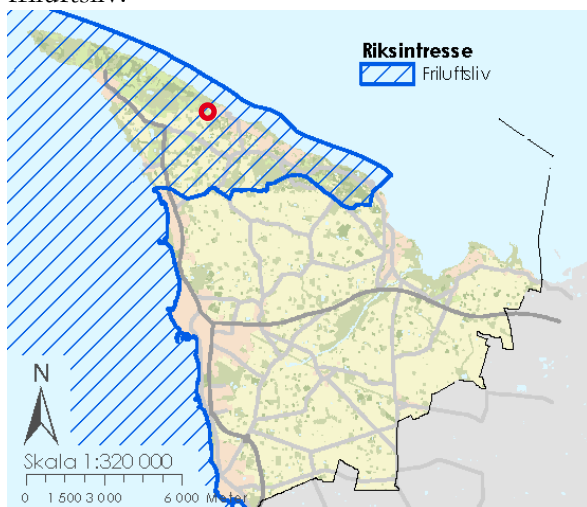


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap § 2 MB. Värdeomdömet av riksintresset är inte redovisat i lagen, vilket gjort att kommunen gjort ett eget värdeomdöme, som till stora delar kopplar an till värdebedömningen för riksintresset för friluftsliv (se ovan). Övrig del av värdebedömningen berör inte planområdet.

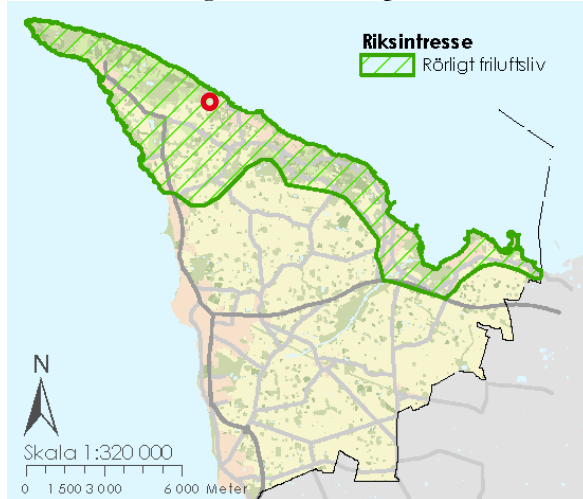


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv.

Kustzon – Högexploaterad kust

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB. Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan, skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§ sista stycken MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”.

Vid nyexploatering ska kommunen säkra reträttvägar för flora och fauna med anledning av framtida förändring av strandlinjen, säkra områden som riskerar utsättas för översvämning och/eller erosion, samt säkra allmänhetens tillgänglighet till friluftsliv, hav och kustnära natur.

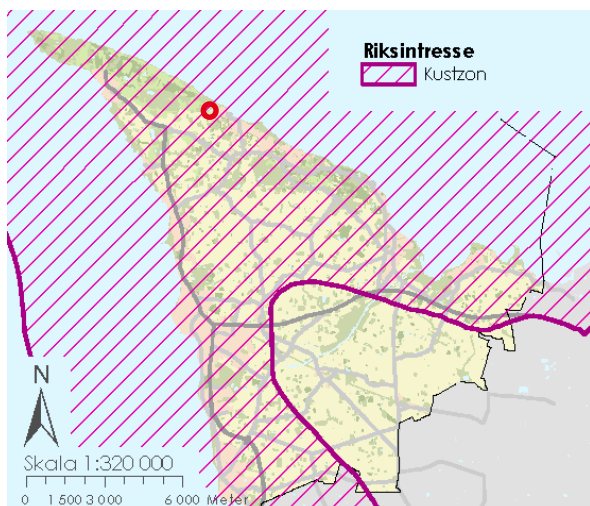


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

Natura 2000

Planområdet ligger i nära anslutning till ett Natura 2000 område för art- och habitatdirektivet. Natura 2000 är ett nätverk av områden som alla EU:s medlemsstater ska bidra till att skapa enligt två EG-direktiv, Habitatdirektivet respektive Fågeldirektivet. Syftet är att bidra till bevarandet av den biologiska mångfalden inom EU genom att alla länderna tar ansvar för att säkra sin del av det gemensamma arvet i naturen.

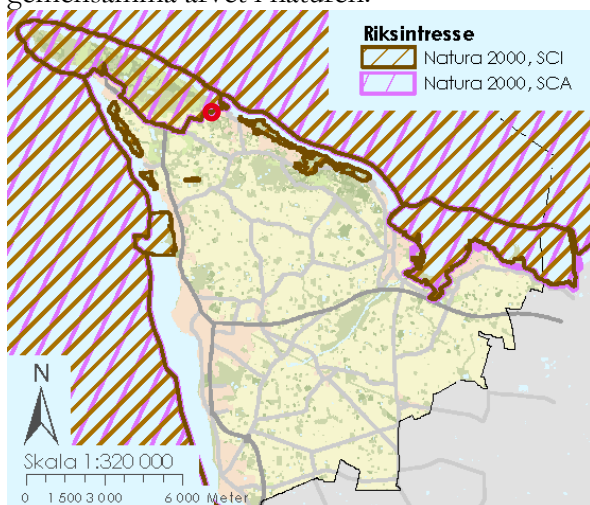


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse Natura 2000.

Skydd av områden och natur

Naturresevat

Planområdet berörs inte av områdesskyddet naturresevat enligt 7 kap 4–8 §§ MB. Det finns flera naturresevat i planområdets omgivning: Skärets naturresevat, Nabbens naturresevat samt Östra Kullabergs naturresevat.

Regionala planeringsunderlag

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

Skånelinjen - Per Albin-linjen

Skånelinjen, eller *Per Albin-linjen* som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land.

Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.

► Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet ligger i centrala Arild, cirka 10 kilometer utanför Höganäs centrum. Planområdet ligger längs Nedre Glarhallavägen i söder och omfattar cirka 1 100 kvadratmeter.



Bild: Aktuell planområde (i rött) och Höganäs centrum (i blått) i förhållande till Höganäs kommuns utbredning.

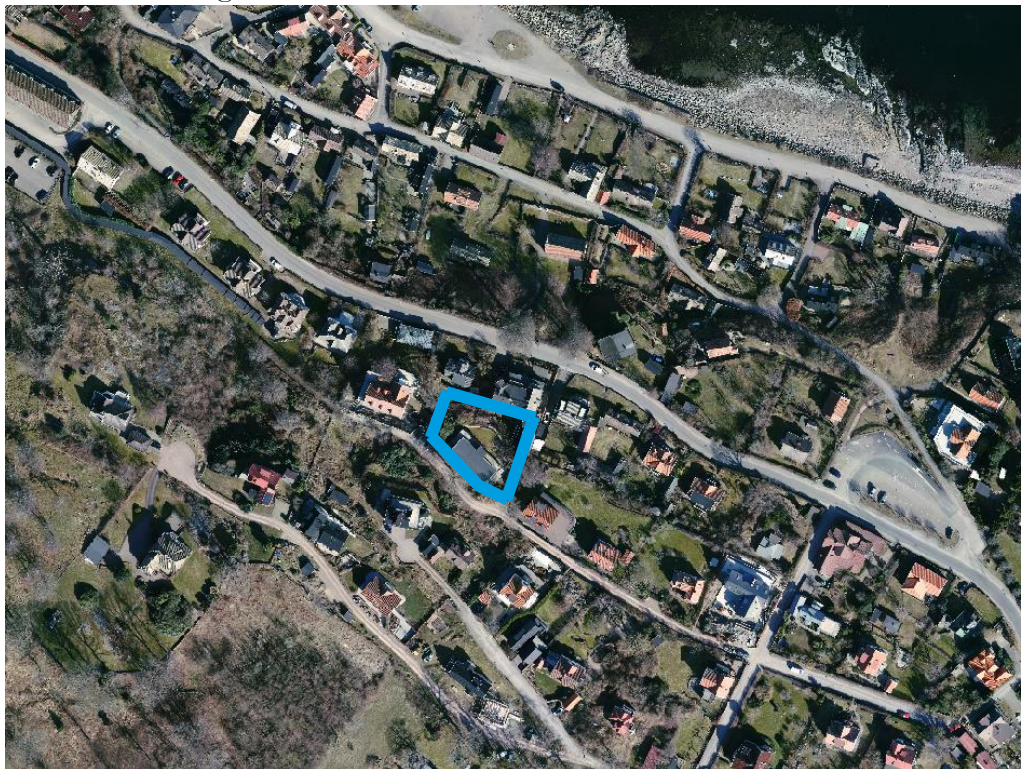


Bild: Aktuell planområde i Arild.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet består av fastigheten Flundarp 1:34. Fastigheten ägs av privatperson.



Bild: Aktuell fastighet som ingår i planområdet.

Sammanfattning av detaljplanen

Föreslagen detaljplan gör markanvändningen mer flexibel genom att befintliga användningar för hotell och restaurang kompletteras med användning för bostad. De egenskapsbestämmelser som används i planen är så långt som möjligt lika de egenskapsbestämmelser som finns för området i gällande detaljplan "Arilds centrala del". De syftar också till att garantera anpassning till kulturmiljön.

Takvinkeln sätts till mellan 40 och 45 grader, vilket är likt de takvinklar som finns på omgivande fastigheter. Takvinkelbestämmelserna möjliggör inredd vind, vilket många omkringliggande byggnader har.

En plushöjd över havet sätts för att garantera att byggnaden inte blir högre än en viss punkt över havet, +42,0 meter. I praktiken innebär plushöjden en byggnad på högst cirka 7,5 meter i nockhöjd, en vanlig höjd för en byggnad på 1,5 våning. Prickad och kryssad mark innebär att byggrätten för huvudbyggnad på fastigheten kommer att vara på i stort sett samma plats som nuvarande byggnad.

Planen har fått flera utformningsbestämmelser som garanterar att byggnation i enlighet med detaljplanen blir i harmoni och samklang med övrig bebyggelse i Arilds kulturmiljö. Dessutom begränsas andelen hårdgjord mark, för att garantera en fungerande dagvattenhantering inom planområdet.

Planförslaget innefattar:

- Användningsbestämmelser för hotell, restaurang och bostad.

- Egenskapsbestämmelser för höjd, utnyttjandegrad, takvinkel, utformning, fastighetsstorlek, placering, utförande, lovplikt samt begränsning av markens användande.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen ryms inom ramen för ”tätortsområde”, ligger inom ett befintligt bostadsområde och har tillförts bestämmelser som så långt som möjligt harmoniserar med de förhållanden som finns i området idag.

Kvartersmark

Bostadsbebyggelse

Inom den föreslagna detaljplanen föreslås markanvändning för bostad, vilket möjliggör att fastigheten kan användas som bostadsfastighet i framtiden.

Verksamheter och kommersiell service

I den föreslagna detaljplanen föreslås användning för hotell och restaurang, likt den användning som finns i gällande detaljplan och på platsen idag. Det möjliggör att fastigheten kan fortsätta användas till hotell och restaurang.

Huvudbyggnader

Huvudbyggnader tillåts på planområdets södra halva, likt befintlig tidigare detaljplan. Huvudbyggnader får placeras 4 meter från fastighetsgränsen som närmast.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader tillåts på i stort sett hela planområdet, med restriktion för en zon närmast Nedre Glarhallavägen i södra delen av planområdet. Högst nockhöjd för komplementbyggnad föreslås till 3,5 meter. Största byggnadsarea föreslås till 45 kvadratmeter, vilket är den area tidigare gällande detaljplan tillåter. Komplementbyggnader måste inrymmas inom den generella största byggnadsarean på ”högst 17% av fastighetsarean, dock högst 185 kvadratmeter”. Komplementbyggnader får placeras 1,5 meter från fastighetsgränsen som närmast.

Parkering, utfarter och angöring

Parkering ska tillgodoses inom planområdet. Parkeringsnormen för Höganäs kommun anger att det bör finnas plats till cirka fyra bilar vid användningen hotell. Vid boende i enbostadshus bör det finnas 1,6 platser per bostad vid gemensam parkering och 2 platser per bostad vid enskild parkering.

Utfart och angöring till fastigheten görs via Nedre Glarhallavägen. Gatan ägs av privatperson och omfattas av en gemensamhetsanläggning, som dock är under upphävande. Fastigheten Flundrap 1:34 ingår i denna gemensamhetsanläggning. Höganäs kommun sköter och förvaltar vägen i dagsläget, genom avtal, men kommer ta över som huvudman för vägen när upphävandet är avslutat.

Kulturhistorisk bebyggelse

Hela planområdet ingår i riksintresset kulturmiljövård. Detta har beaktats genom att bland annat utformningsbestämmelser, takvinkel, nockhöjd och exploateringsgrad i föreslagen detaljplan har anpassats och harmoniserats med omgivande bebyggelse.

Riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning

Största byggnadsarea för huvudbyggnad sätts till 17% av fastighetsarean, dock högst 185 kvadratmeter. 185 kvadratmeter är det exploateringsstal som finns för fastigheten idag. En procentbestämmelse används för att till skapa byggnader som harmoniserar med omgivningen även om fastigheten i framtiden skulle styckas av. Inom exploateringsgraden ska både huvudbyggnader och komplementbyggnader inrymmas. Det innebär om en komplementbyggnad på 45 kvadratmeter väljs, får huvudbyggnaden som störst vara 140 kvadratmeter i ett scenario där fastigheten inte delas. Om fastigheten i framtiden delas så får byggnadsarean högst vara 17% av fastighetsarean. Även i detta fall ska både huvudbyggnader och komplementbyggnader rymmas inom exploateringsgraden.

Takvinkeln sätts till mellan 40 och 45 grader. Detta möjliggör att byggnadens vind kan inredas. Gradintervallet är likt de takvinklar som finns för många andra byggnader i planområdets omgivning.

Högsta nockhöjd sätts till +42 meter över angivet nollplan (meter över havet). I praktiken innebär det att en högsta nockhöjd på cirka 7,5 meter tillåts, vilket är en vanlig nockhöjd för en byggnad i 1,5 våning. Bestämmelseformuleringen garanterar att byggnaden inte blir högre än en viss punkt över havet, för att inte skapa olägenhet för andra fastigheter i omgivningen. Tillsammans med takvinkelbestämmelsen garanterar höjdbestämmelsen att byggnader enligt detaljplanen blir i harmoni med omgivande byggnader i Arild.

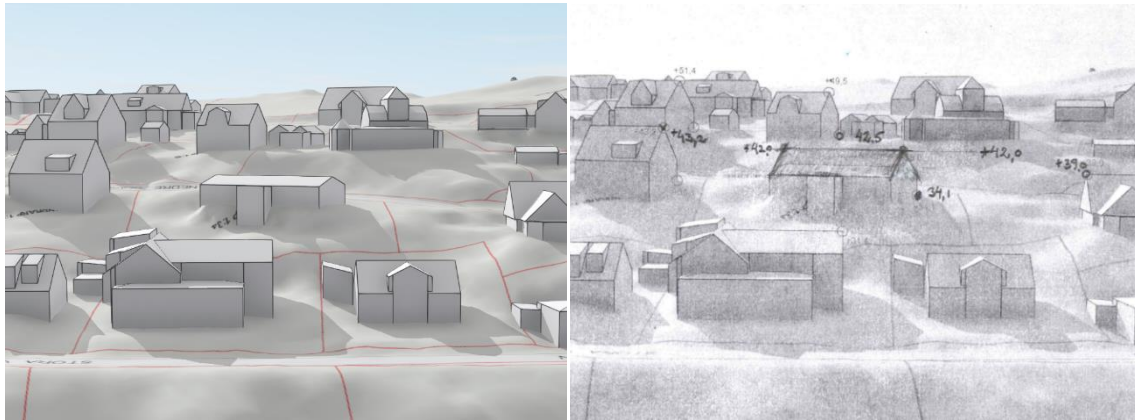
Suterrängvåning tillåts, för att göra det möjligt att på ett rationellt sätt kunna bebygga fastigheten som har stora topografiska variationer.

Utformningen begränsas på olika sätt för att garantera en byggnad som är i samklang med övrig bebyggelse i Arild. Fasader ska vara av puts eller trä i ljusa nyanser. Takmaterial ska vara tegel i röda nyanser eller möjligtvis i gråskala. Mindre takkupor och frontespiser är tillåtet. Mycket små takfönster är tillåtet. Fönster i fasaden ska vara rektangulära, placerade på högkant med spröjs eller mittpost och färger i samstämmighet med fasad.

Illustrationer

Nedan illustrationer är handritade skisser på möjlig utveckling på platsen med detaljplanen som grund. Skisserna visar två olika scenarion – höjning av nock på befintlig eller ny byggnad och nybyggnation på två avstyckade fastigheter. Skisserna syftar främst till att visa högsta nock i förhållande till omgivningen, och därför kan storleken på och avståndet mellan byggnaderna vara något felaktig.

Scenario 1 – höjning av taknock på befintlig eller ny byggnad

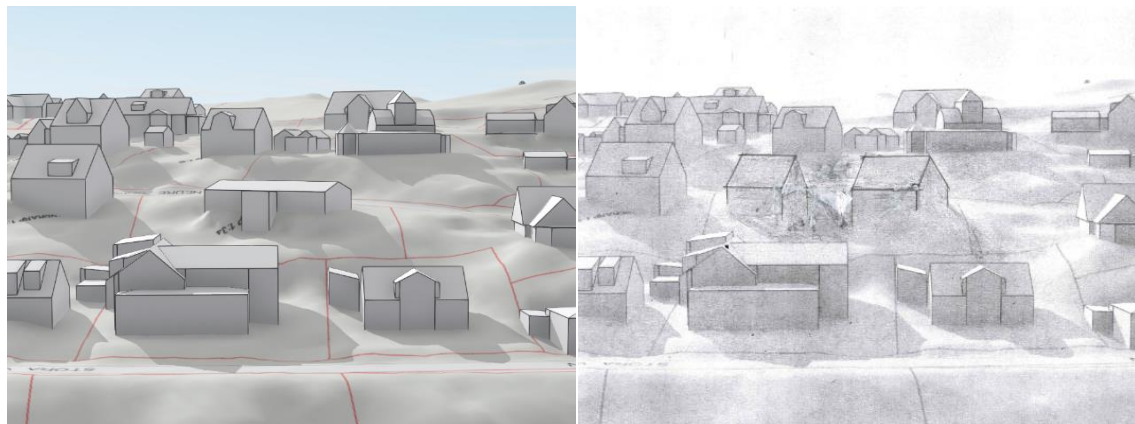


Bilder: Referensbild till vänster (nutid). Utveckling enligt scenario 1 till höger. Högsta nockhöjd +42,0 meter enligt denna detaljplan är utmarkerat. Omgivande höjdpunkter är också redovisade. Vy från norr/Skælderviken.



Bilder: Referensbild till vänster (nutid) och utveckling enligt scenario 1 till höger. Vy från sydöst.

Scenario 2 – två nya byggnader

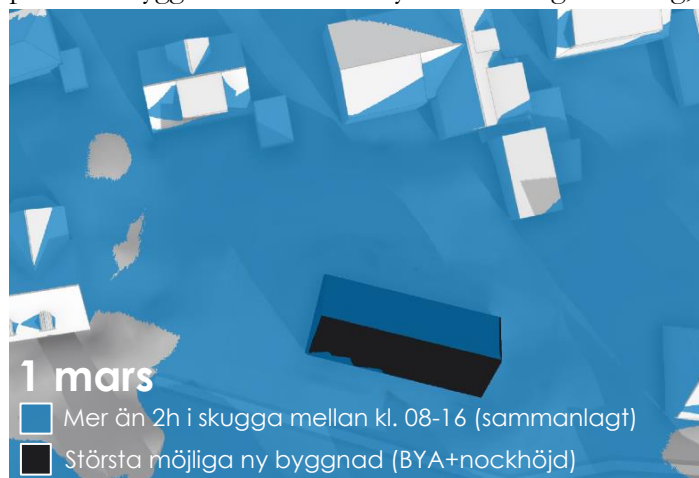


Bilder: Referensbild till vänster (nutid). Utveckling enligt scenario 2 till höger. Vy från norr/Skælderviken.

Skuggstudie

En skuggstudie har genomförts för att se skuggpåverkan på omgivande fastigheter vid detaljplanens genomförande. Skuggstudien utgår från ett scenario därnocken på huvudbyggnaden blir cirka fyra meter högre än idag, från +38 meter över havet

(i dagsläget) till +42 meter över havet. Det är den utveckling som detaljplanen möjliggör.



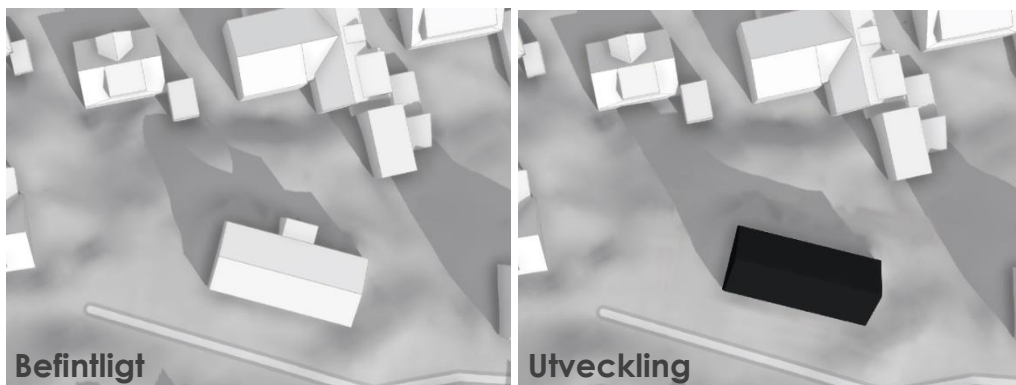
I studien över områden som är skuggade mer än 2 timmar sammanlagt mellan kl. 08.00-16.00, går det att se att förändringen i skugga mellan 1 mars och 1 april är markant.

Skuggpåverkan vid denna tid på året påverkas både av Arilds läge på norrsidan av Kullaberg, samt den byggda miljön i Arild.

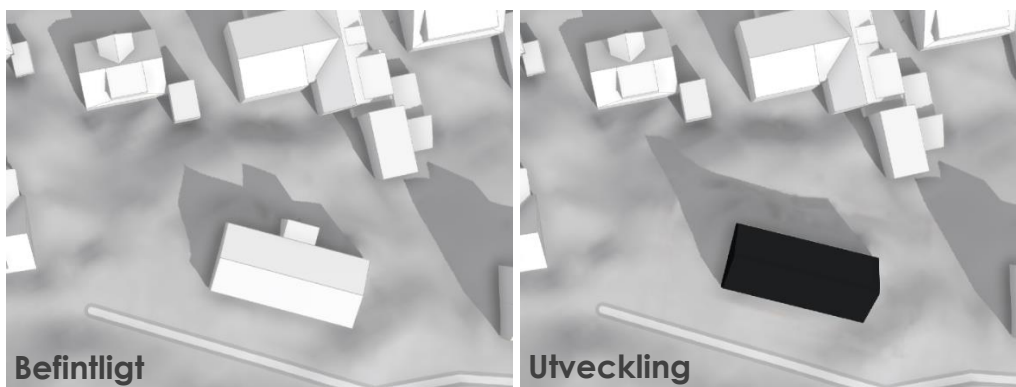


Vidare visas tre jämförande skuggstudier över skuggförhållanden kl. 12.00 tre olika datum på året (vårdagjämning (20 mars), 1 april och sommarsolståndet (21 juni)). I jämförelsen visas befintlig bebyggelse jämfört med möjlig utveckling.

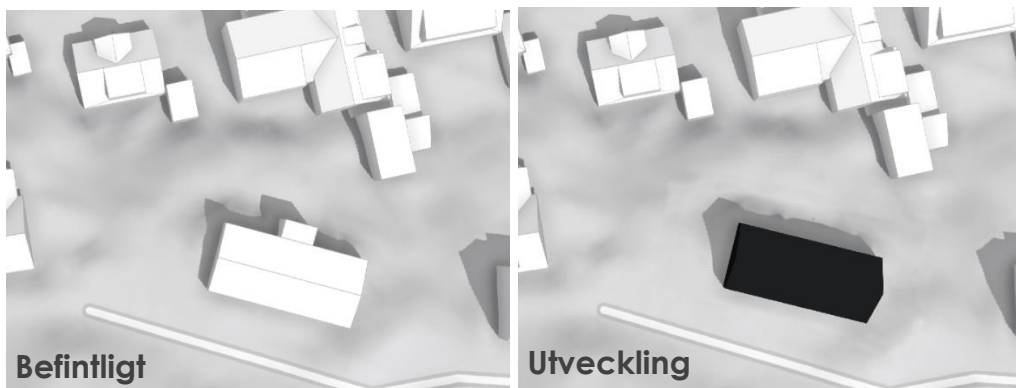




Bilder: Skuggor vid vårdagjämning (20 mars).



Bilder: Skuggor vid 1 april.



Bilder: Skuggor vid sommarsolstånd (21 juni).

Sammanfattningsvis visar skuggstudien att det kommer bli en förändring av skuggor med anledning av utvecklingen enligt detaljplanen, men att förändringen inte är av betydande omfattning. Den visar också att vid viktiga tidpunkter såsom vår och sommar kommer omgivande fastigheter inte att betydligt påverkas av utvecklingen enligt detaljplanen.

Föreslagen teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Flundarp 1:34 försörjs idag av kommunalt vatten och avlopp. Eventuella lednings- eller markarbeten bekostas av exploatören.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger cirka +30 meter över havet, och har en höjdförändring på cirka 10 meter inom planområdet.

Planområdet ligger inte inom kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvattnet hanteras lokalt inom planområdet, så kallat LOD, likt så som dagvattenhanteringen fungerar idag. Efter infiltration hamnar det på lågpunkter i planområdets omgivning. Recipient är Skälderviken. Hårdgöringen av marken inom planområdet har begränsats till 25 procent, för att garantera att dagvattnet även i framtiden kommer kunna hanteras på samma sätt som idag. Till detta finns en bestämmelse om att marklov krävs för hårdgörande av mark, som garanterar att hårdgörandegraden följs upp och kontrolleras.

Värme

Fjärrvärme finns ej inom eller intill planområdet.

Avfall och återvinning

Avfallshantering sker inom fastigheten. Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon. Det är även viktigt att verksamheter arbetar utefter EU:s avfallshierarki samt att avfallshantering utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad utsortering och avfallsminimering. Miljörum bör placeras så backning inte förekommer.

Återvinningsstationer ligger i Brunnby cirka två kilometer söderut och Jonstorp cirka nio kilometer österut.

Övriga ledningar

Utbyggnaden av fibernätet inom Höganäs kommun blev färdigt 2019. Inom planområdet finns därför möjlighet att koppla in till fibernätet.



Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av kvartersmark

O₁ Hotell

Bestämmelsen används för att planområdet ska kunna nyttjas till hotellverksamhet, vilket är tillåtet enligt tidigare detaljplan och är en del av planrådets nuvarande användning. Syftet med bestämmelsen är att nuvarande verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

C₁ Restaurang

Bestämmelsen används för att planområdet ska kunna nyttjas till restaurangverksamhet, vilket är tillåtet enligt tidigare detaljplan och är en del av planrådets nuvarande användning. Syftet med bestämmelsen är att nuvarande verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

B Bostäder

Bestämmelsen används för att möjliggöra att fastigheten också kan användas till bostad, vilket är syftet med detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h₁ +0,0 Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen avser nockhöjd över angivet nollplan för byggnad. Det innebär i praktiken höjd över havet. Bestämmelsen används för att begränsa högsta nockhöjd och utformningen av bestämmelsen har valts för att garantera att byggnaden inte blir högre än en viss punkt över havet, oberoende hur byggnaden placeras i landskapet. Begränsningen har satts till en höjd som gör en byggnad harmonisk med övriga byggnader i området. Byggnader inom planområdet kan högst bli cirka 7,5 meter upp till nock, en vanlig nockhöjd för byggnader i 1,5 våning. Bestämmelsen garanterar att byggnation blir i enlighet med omgivande byggnader och kulturmiljön, vilket är syftet med detaljplanen.

h₂ 0,0 Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad i meter.

Högsta nockhöjd föreslås till 3,5 meter, som utgör skälig höjd för komplementbyggnad. Observera att denna bestämmelse inte mäts över angivet nollplan, som den tidigare h₁, utan från medelmarknivån invid byggnaden.

Utnyttjandegrad

e₁ 17 Största tillåtna byggnadsarea är 17% av fastighetsarean dock störst 185 kvadratmeter.

Bestämmelsen används för att anpassa planbestämmelserna till nuvarande förhållanden, göra byggnader i harmoni med övriga byggnader i området samt möjliggöra byggnation på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till närmiljön. Inom denna bestämmelse ingår huvudbyggnad och komplementbyggnader.

e₂ 45 Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 45 kvadratmeter per fastighet.

Byggnadsarean för komplementbyggnad begränsas till 45 kvadratmeter per fastighet, för att anpassa planbestämmelserna efter nuvarande förhållanden. Area för komplementbyggnad ska rymmas inom den byggnadsarea som anges i e₁.

Placering

p₁ Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

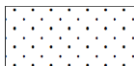
Bestämmelsen används för att skapa ett respektavstånd till omgivande fastigheter och garanterar att skötsel och förvaltning av byggnaden kan ske från den egna fastigheten.

p₂ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen används för att skapa ett respektavstånd till omgivande fastigheter.

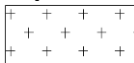
Begränsning av markens utnyttjande

Prickad mark Marken får inte förses med byggnad.



På prickad mark får byggnad inte placeras. Prickmarken har i detaljplanen använts för att skapa ett respektavstånd till gatan Nedre Glarhallavägen, söder om planområdet samt för att skapa ett lämpligt gaturum som harmoniserar med byggnads- och gatustrukturen i omgivningen. Det garanterar också att skötsel och förvaltning av byggnaden kan ske från den egna fastigheten.

Kryssad mark Marken får endast förses med komplementbyggnad.



På kryssad mark får endast komplementbyggnad placeras. Kryssmarken används för att begränsa var huvudbyggnad får placeras, men samtidigt öppna upp för en mer fri placering av komplementbyggnader. Kryssmarken i denna detaljplan följer till stora delar den utbredning som finns i tidigare detaljplan. Kryssmarken har använts för att anpassa detaljplanen efter nuvarande förhållanden, samt skapa respektavstånd till omgivande fastigheter.

Takvinkel

o₁ Största tillåtna takvinkel för huvudbyggnad i grader.

Bestämmelsen sätts till störst 45 grader och motiveras av att det är en takvinkel som är vanligt förekommande i planområdets omgivning och garanterar att byggnation blir i enlighet med omgivningen och kulturmiljön på platsen, vilket också ett av syftena med detaljplanen. Takvinkeln möjliggör inredd vind.

o₂ Minsta tillåtna takvinkel för huvudbyggnad i grader.

Bestämmelsen sätts till minst 40 grader och motiveras av att det är en takvinkel som är vanligt förekommande i planområdets omgivning och garanterar att

byggnation blir i enlighet med omgivningen och kulturmiljön på platsen, vilket också ett av syftena med detaljplanen.

Utförande

b₁ Högst 25 procent av fastighetsytan får hårdgöras.

Bestämmelsen motiveras av att hanteringen av dagvatten ska fungera liknande som idag. Hårdgöring ska i denna detaljplan tolkas som en tät, icke-genomsläppligt material, till exempel asfalt eller en byggnad. Eftersom grus och liknade material släpper igenom vatten, ska det inte i denna detaljplan tolkas som ett material som innebär hårdgöring.

Utformning

f₁ Suterrängvåning får finnas.

Bestämmelsen motiveras av att det topografiska landskap som planområdet befinner sig inom gör att suterrängvåning kan vara lämpligt och effektivt utnyttjande av marken.

f₂ Huvudbyggnad ska uppföras friliggande.

Bestämmelsen används för att garantera att utformningen på byggnader inom planområdet i harmoni med kulturmiljön på platsen, vilket är ett av syftena med detaljplanen.

f₃ Tak ska vara av tegel i röda nyanser eller möjligtvis i gråskala.

Bestämmelsen garanterar att byggnation blir i harmoni med omgivande byggnader och kulturmiljön på platsen, vilket är ett av syftena med detaljplanen.

f₄ Fasader ska vara av trä eller puts i ljusa nyanser.

Bestämmelsen garanterar att byggnation blir i harmoni med omgivande byggnader och kulturmiljön på platsen, vilket är ett av syftena med detaljplanen.

f₅ Mindre takkupor och frontespiser är tillåtet.

Bestämmelsen garanterar att byggnation blir i harmoni med omgivande byggnader och kulturmiljön på platsen, vilket är ett av syftena med detaljplanen.

f₆ Mycket små takfönster är tillåtet.

Bestämmelsen garanterar att byggnation blir i harmoni med omgivande byggnader och kulturmiljön på platsen, vilket är ett av syftena med detaljplanen.

f₇ Fönster i fasader ska vara rektangulära, placerade på högkant med spröjs eller mittpost färgade i samstämmighet med fasad.

Bestämmelsen garanterar att byggnation blir i harmoni med omgivande byggnader och kulturmiljön på platsen, vilket är ett av syftena med detaljplanen.

- f₈ Rådande förhållande får gälla. Om befintlig byggnad eventuellt brinner ned, rivs, det görs en större ombyggnation, eller vid nybyggnation måste dock byggnation ske enligt övriga bestämmelser i denna detaljplan.**

Bestämmelsen motiveras av att detaljplanen gör att vissa befintliga förhållanden inte längre tillåts. Detta kommer från att befintlig byggnad avviker från kulturmiljön samtidigt som anpassning till kulturmiljön garanteras i denna detaljplan. Bestämmelsen tillåter att dessa befintliga förhållanden får finnas kvar efter detaljplanen fått laga kraft. Om befintlig byggnad eventuellt brinner ned, rivs, det görs en större ombyggnation, eller vid nybyggnation måste dock byggnation ske enligt övriga bestämmelser i denna detaljplan.

Fastighetsstorlek

- d₁ 500 Minsta tillåtna fastighetsstorlek i kvadratmeter.**

Bestämmelsen innebär att fastigheten kan delas till två mindre fastigheter. 500 kvadratmeter som minsta möjliga fastighetsstorlek är en storlek som förekommer i planområdets omgivning.

Ändrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs för hårdgörande av mark.**

Bestämmelsen används för att garantera att bestämmelsen b₁ om hårdgörande av mark efterföljs och kontrolleras. Hårdgöring ska i denna detaljplan tolkas som ett tätt, icke-genomsläppligt material, till exempel asfalt eller en byggnad. Eftersom grus och liknade material släpper igenom vatten, ska det inte i denna detaljplan tolkas som ett material som innebär hårdgöring.

- a₂ Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4a§ och 9 kap. 4b§ PBL.**

Bestämmelsen motiveras av att planområdet finns i en känslig kulturmiljö där det är viktigt att byggnation kontrolleras för att värna kulturmiljön, vilket också är syftet med detaljplanen. Bestämmelsen används med 4 kap. 15§ PBL som stöd.



Detaljplanens genomförande

Genomförandetid

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år (120 månader) från den dag planen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen. Genomförandetid innebär inte att detaljplanen måste genomföras inom den uppsatta tiden.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Målsättning är att detaljplanen ska antas omkring oktober 2025.

Ansvarsfördelning

Allmänt VA-nät	Höganäs kommun
El och fiber	Höganäs Energi
Tele	Skanova
Kvartersmark	Berörda markägare

Vatten och avlopp ingår i Höganäs kommuns verksamhetsområde. Dagvatten hanteras lokalt på den egna tomten (LOD – lokalt omhändertagande av dagvatten).

Exploatören ska kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

Markägaren bekostar alla anläggningsarbeten nödvändiga för genomförande av detaljplanen.

Regler och tillstånd

Utökad lovplikt gäller för bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap. §4a och §4b PBL. Det innebär att dessa inte längre är bygglovsbefriade utan kräver bygglov.

Utökad lovplikt för marklov gäller för hårdgöring av mark. Hårdgöring ska i denna detaljplan tolkas som ett tätt, icke-genomsläppligt material, till exempel asfalt eller en byggnad. Eftersom grus och liknade material släpper igenom vatten, ska det inte i denna detaljplan tolkas som ett material som innebär hårdgöring.

Renhållning

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsägare

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

Rättigheter

Området berörs inte av några servitut.

Ekonomiska frågor

Planavtal och planavgift

Detaljplanen bekostas genom plankostnad för fastighetsägaren, som tas ut i samband med samråd och antagande av detaljplanen.

Fastighetsbildningskostnader

Vid eventuell fastighetsbildning ansöker och bekostar exploatören förrättning.

Drift vatten och avlopp

Vatten och avlopp drivs av Höganäs kommun.



Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Miljökonsekvenser

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL.

Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

Riksintressen

Riksintresse för högexploaterad kust - kustzon

Planförslaget bedöms inte ligga inom de undantagsbestämmelser som finns i 1 § sista stycket MB, då Arild är en tätort men inte har grundläggande service. Kommunen anser dock att riksintresset för högexploaterad kust inte påverkas av detaljplanens genomförande. Detta motiveras av att tomten redan är ianspråktagen och bebyggd vilket gör att naturvärdena inom planområdet bedöms som få. Förändringen av bygggrätten bedöms rymmas inom den del av planområdet som redan är hårdgjord. Detaljplanen möjliggör att två nya fastigheter kan bildas, vilket dock inte anses påverka riksintresset eftersom den totala bygggrätten vid ett sådant scenario inte blir större än idag.

Riksintresse för kulturmiljö

Arild är en gammal ort, här finns hamn sedan långt tillbaka och byns huvudsakliga sysselsättning var under lång tid fiske. Bebyggelsen är placerad i en sluttning ner mot havet. Nere vid hamnen finns välbevarade fiskarlängor från senare delen av 1800-talet. Längre upp i sluttningen finns kaptensvillor och andra bostadshus från förra sekelskiftet. När badturismen i början av 1900-talet kom till Arild byggdes hotellbyggnader och lite längre upp finns i sluttningen och även villor från olika delar av 1900-talet. Österut i byn finns villor av suterräng-typ från 1990-talet. I nutid har Arild vuxit med ny villabebyggelse uppe på krönet av sluttningen. Arild har stort bevarandevärde som kulturmiljö. Den befintliga detaljplanen visar tydligt på detta.

Aktuell fastighet gränsar till det i den befintliga detaljplanen utpekade området med stort bevarandevärde. Den är belägen alldeles ovanför en äldre fastighet med en hotellbyggnad. Byggnaden på fastigheten är en enplansbyggnad som används som annex till hotellbyggnaden nedanför. Det är en enplansbyggnad med en takvinkel på cirka 20 grader som avviker volymmässigt i området som annars består av en och en halvplans byggnader med takvinklar mellan 40–45 grader.

Att i planförslaget tillåta ändrad användning till bostad och att tillåta takvinkel mellan 40–45 grader är inget som anses påverka kulturmiljön i närområdet negativt. Vid framtida om-, ny- eller tillbyggnation krävs varsamhet och anpassning till platsen i bygglovsskedet.

Övriga riksintressen

Övriga riksintressen bedöms inte påverkas av den föreslagna detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Luft utomhus

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

Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Skälderviken (se viss.se) och dess ekologiska status bedöms som *god*. Kemiska statusen *uppnår ej god*.

Buller

Det finns en förordning till MB, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller eller påverka bullernivåerna i området.

Nationella miljömål

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen om betydande miljöpåverkan tas miljömålen i

beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Klimatförändringar

Ökade havsnivåer

I Höganäs kommuns *Klimat PM* (beslutat av Kommunstyrelsen 24 januari 2012 § 7) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka +35 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

Sociala konsekvenser

Bostadspolitiska mål

Planförslaget bedöms bidra positivt till Höganäs kommuns bostadspolitiska mål om ett ökat antal bostäder i kommunen.

Fritid och folkhälsa

Planförslaget kan antas ha en viss positiv effekt på folkhälsan, motiverat utifrån det närliggande läget till värdefulla rekreativmiljöer med exempelvis vandringsleder som Skåneleden.

Service

Planförslaget möjliggör bostadsutveckling på fastigheten. Beroende på hur detta görs tillkommer mer eller mindre servicebehov i Arild, men också mer eller mindre serviceunderlag. Dock är utvecklingen liten, vilket gör att påverkan på service oavsett hur detta genomförs kan anses liten.

Planförslaget påverkas dock till viss del negativt av det något utanförliggande läget, med relativt långa avstånd till nödvändig service såsom skolor, dagligvaruhandel och vård. Emellertid kan ett större serviceunderlag skapas i Arild, vilket skapar större förutsättningar för etablerandet av kommersiell service i närområdet.

Tillgänglighet

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet enligt PBL, plan- och byggförordningen (2011:338) PBF och Boverkets byggregler BBR i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Konsekvenser på infrastruktur

Trafik

Planförslaget bedöms inte påverka trafikmängden eller vägnätet märkbart.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget bedöms inte påverka gång- och cykeltrafiken i området märkbart.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för Höganäs kommun

Höganäs kommun får en inkomst i samband med detaljplanearbetet. I övrigt medför planförslaget inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för fastighetsägare för Flundarp 1:34

Fastighetsägaren får en utgift i samband med detaljplanearbetet, samt för eventuella fastighetsbildningskostnader.