



Akt nr:
1284 - P171

AU\$1284-P171

Lantmäterimyndigheten

FMC

1284-P171

karta: P₁

HANDLINGAR

Upprättade år 1996	Dnr 96/2473
Ärende Detaljplan för ARILDS VÄSTRA DEL	
Kommun Höganäs	
Län Malmöhus	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band
83 numrerade sidor
— inneliggande karta
1 annan karta P₁



**LÄNSSTYRELSEN
MALMÖHUS LÄN**
Enheten för Samhällsplanering
Byrådirektör
Ralph Friberg
040-14 61 10

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1996-05-28

2023-1568/93
84-B-0022

Registrerat 1996-11-22

Kommunfullmäktige
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

1996-05-30
Di. FMC 962473

Detaljplan för ARILDS VÄSTRA DEL, Höganäs kommun.

MEDDELANDE

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 28 januari 1993 § 4 antagit detaljplan för ARILDS VÄSTRA DEL.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Länsstyrelsen beslöt den 19 januari 1994 att avslå överklagandena över kommunfullmäktiges antagandebeslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Regeringen har den 25 april 1996 avslagit överklagandena över länsstyrelsens beslut i ärendet.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 25 april 1996.

Ralph Friberg

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i
Landskrona lantmateridistrikt
Lantmateriet
Byggnadsnämnden i Höganäs kommun
Enheten för samhällsplanerings arkiv

/RFg/2023/93-01568.doc

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
ARILDS VÄSTRA DEL
i Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1900-09-25

Dnr.....

HANDLINGAR

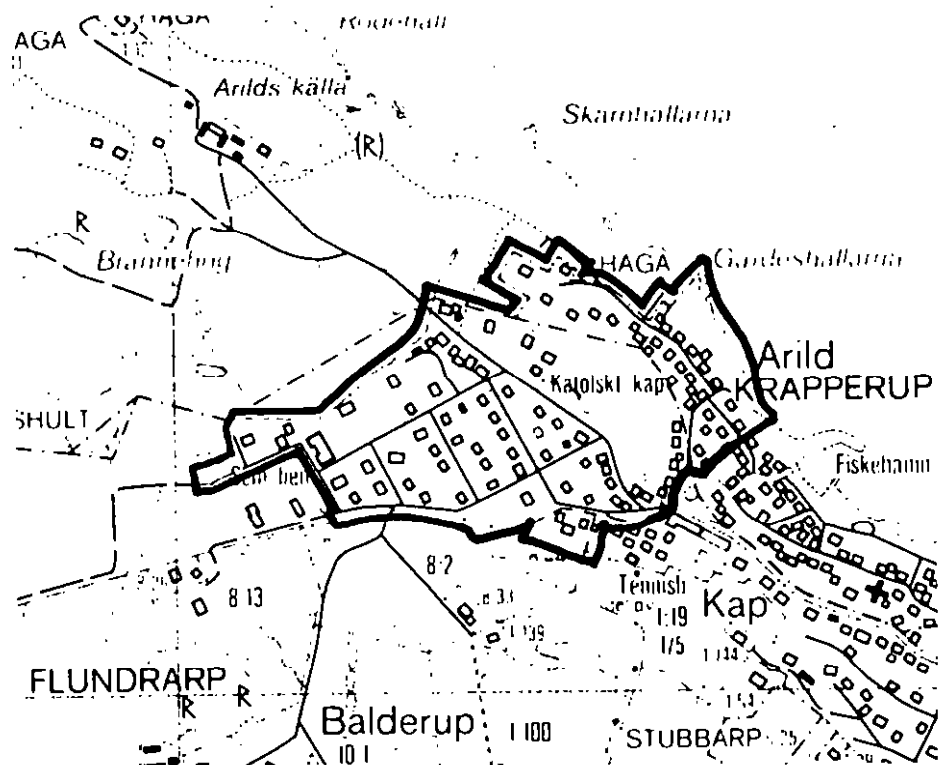
Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plankarta i skala 1:1000 och planbestämmelser. Vidare ingår som separata handlingar denna planbeskrivning, illustrationskarta, genomförandebeskrivning och efter utställning även ett utlåtande över inkomna synpunkter. Övriga handlingar som åtföljer eller i vissa fall tillkommer är grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö, vilket i princip innebär att stora delar av den befintliga bebyggelsen, befintliga gatusträckningar, gatubredder, vegetation, hägnader mm bör bevaras.

Naturmiljön med sina kraftiga sluttningar, öppenhet och utblickar bör tas stor hänsyn till. Ett annat syfte är att ge möjlighet till ökat åretruntboende, genom att i plan tillåta uppförandet av nya bostadshus och därmed få ett bättre underlag för service.

PLANFAKTA



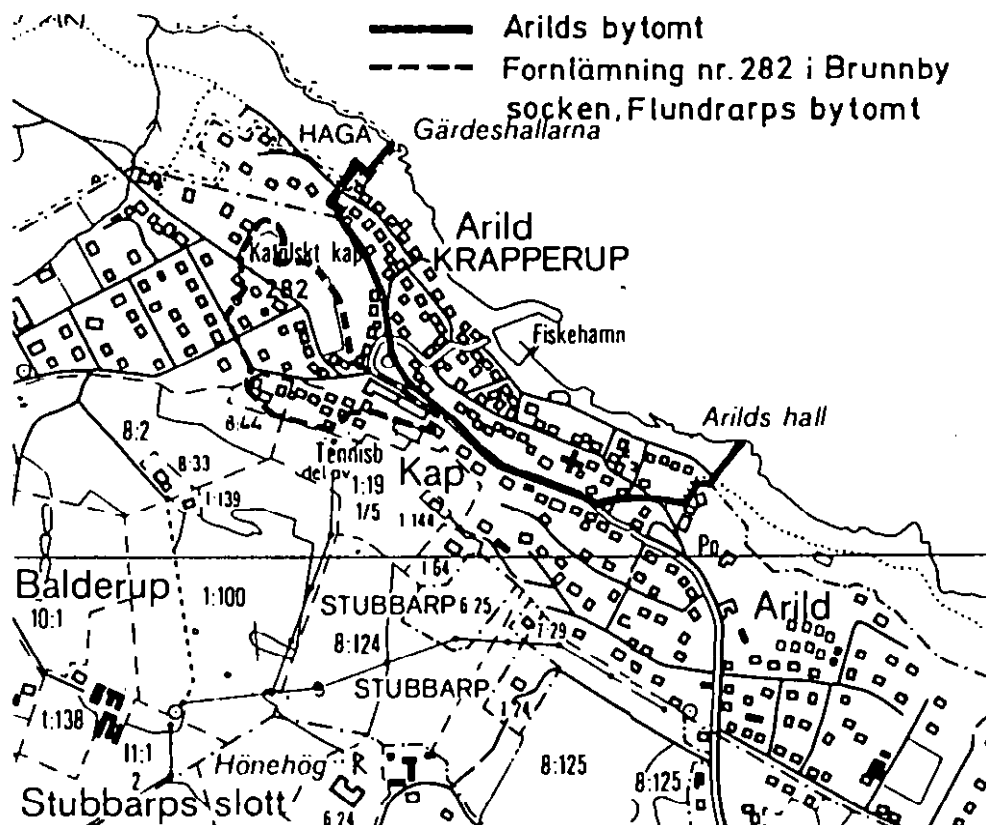
Areal	Planområdets totala areal är ca 15,8 ha.
Markägoförhållanden	Strandmarken (1:53) ägs av Höganäs kommun. Viss gatumark mm är samfällt ägd mark medan största delen är privatägd. Katolska kyrkan ägs av St. Clemens församling i Helsingborg. Övrig mark är privatägd.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	
Översiktsplan	För Höganäs finns ingen antagen översiktsplan. Områdesplan är under utarbetande och beräknas klar 1992. Till dess en sådan föreligger har kommunfullmäktige 1987.06.25 godkänt att vissa plandokument används som översiktligt beslutsunderlag. Dit hör kommunöversikt för Höganäs kommun, antagen 1977.04.14. Enligt denna ingår planområdet i område D8.
Detaljplan	Planområdet är ej tidigare detaljplanlagt. För angränsande område gäller detaljplan fastställd 1984.02.24.
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDE	
Bebyggelse	Största delen av planområdet är bebyggt och därvid utslutande med friliggande hus. Den äldsta bebyggelsen i det egentliga fiskeläget Arild ligger grupperad nere vid hamnen och strandkanten och är i huvudsak uppförd under 1830 - 1880. Arild härjades nämligen av en brand under 1820-talet, varvid det mesta av den äldre bebyggelsen förstördes. Husen från tiden 1830 - 1880 är långa, smala och låga längor byggda i korsvirke med fack i lersten som pga klimatet klätts in med träpanel. Fasaderna prydes ofta av dekorativa fönsterfoder och geometriska ornament på dörrar och knutar som målats i någon från fasadfärgen avvikande färg. Samhället har emellertid mycket äldre anor som sträcker sig tillbaks till medeltiden (då ett kapell byggdes i fiskeläget). Det oregelbundna gatunätet i Arilds läge är den värdefullaste kvarlevan från denna tid. I planområdets västra del, som är skapat genom en avstyckningsplan i början av 1900-talet, är kvarter och gator ordnade i ett rätvinkligt system. Bebyggelsen längs med Hagavägen, Backes väg och norr om Turistvägen är i stort sett från 1900-talets början. Husen är förhållandevis korta och breda, byggda i tegel och oftast putsade. Söder om Turistvägen ligger ett område med nyare bebyggelse. Planområdet används idag i huvudsak som bostadsområde, med undantag för Ljunggården och Katolska kyrkan med Kringelängen. I östra delen dominerar fritidsboendet och i västra delen helårsboendet.
Mark och vegetation	Planområdet ligger mycket naturskönt med utsikt över Skälderviken. Strandpartiet är intressant ur botanisk och geologisk synpunkt och har stor betydelse för fri-luftslivet. Tomtmarken kännetecknas av välordnade täppor och trädgårdar.
Kulturhistoriska värden	Planområdet ingår i ett störreområde omfattande Kullaberg och Krapperupsområdet som bedömts ha kulturhistoriska värden av riksintresse. Fiskeläget, dess bebyggelse, strandängarna och den tidiga badortsbebyggelsen omnämnes

som speciellt kulturhistoriskt intressanta i länsstyrelsens program för kulturminnesvård i Skåne 1982. Arild är idag länets bäst bevarade fiskeläge. På initiativ av Kulturnämnden i Höganäs genomfördes 1972 - 1973 en byggnadsinventering i kommunen av Etnologiska institutionen med folklivsarkivet vid Lunds universitet. Resultatet blev bl a "Byggnadsmiljöer på Kullahalvön" utgiven av Kulturnämnden i Höganäs 1977. Här behandlas bl a fiskeläget i Arild. Uppgifter i skriften har utnyttjats i föreliggande beskrivning.

Fornlämningar

Arilds och Flundrarps bytomter utgör under mark dolda fasta fornlämningsområden. Flundrarpsbytomt är registrerad som fornlämning nr 282 i riksantikvarieämbetets fornlämningsregister för Brunnby socken. Arilds bytomt saknar fornlämningsnr, men kommer att registreras. Markingrepp inom fornlämningsområdena i samband med nybyggnad, ledningsdragning mm kräver länsstyrelsens tillstånd enligt bestämmelserna i fornminneslagen samt arkeologiska insatser.

Utanför bytomterna kan under mark dolda fasta fornlämningar finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Alla grävnings- eller schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll.



PLANENS INNEHÅLL.

Kulturhistorisk bebyggelse och miljö

Planförslaget syftar främst till att skydda ovannämnda kulturhistoriska intressen. Inom det bevaringsvärda bebyggelseområdet föreslås kvartersavgränsningar, byggnadsrätter och användningssätt utformas så att de står i överensstämmelse med befintliga förhållanden. Vidare utläggs

relativt omfattande sk prick- och korszoner, dvs områden som ej resp endast undantagsvis får bebyggas, för att förhindra att värdefulla utblickar, byggnader eller fasader förbygges eller att avstyckningar och bebyggelseförtätning sker i strid med de kulturhistoriska intressena. I dessa fall kan mindre tillbyggnader till huvudbyggnad ske mot trädgårdssidan.

Byggnader som bedöms vara särskilt värdefulla ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt, föreslås skyddas särskilt genom att de erhåller q-beteckning. Förutom föreslagna q-märkningar har det område som utgör Arilds gamla fiskeläge bedömts vara en värdefull miljö. Det har därför markerats särskilt på plankartan. Inom detta område råder utökad bygglovsplikt för omfärgning av bostadshus och komplementbyggnader. Utökad bygglovsplikt gäller också för om- och tillbyggnad samt underhåll av q-märkt byggnad. Inom det särskilt markerade området bör tillkommande ny bebyggelse med omsorg anpassas efter den befintliga i storlek, placering och materialval. Markbehandling av kvarters-, gatu- och parkmark inom området bör bibehållas.

Bebyggelse

I område som ej bedöms vara speciellt värdefullt ur miljösynpunkt, ges en generösare byggrätt. Detta innebär att högsta byggnadshöjd är större, att tillbyggnadsmöjligheterna är friare och att taklutning kan varieras, allt med hänsyn till befintliga förhållanden. Förhoppningsvis skall detta ge ett ökat åretruntboende.

Områdets befintliga bebyggelse planlägges som B-område, (kvartersmark för bostäder) med undantag för Katolska kyrkan som betecknats som C1-område (vilket avser samlings- och föreningslokaler med därmed samhöriga ändamål) och Ljunggården som betecknats med DHK (som innebär vård-, hotell- och restaurangverksamhet).

Inom planområdet västra del ges möjlighet att uppföra tolv nya friliggande småhus, samt till- och nybyggnadsmöjligheter för Katolska kyrkan.

Friytor

Arild är väl tillgodosett med områden för friluftsliv. Närheten till strandmarken och havet är av stor betydelse för de boende inom planområdet. I öster ingår en del av denna strand i planen. I planområdets mitt ligger ett område naturmark "Kringelängen" i kraftigt slutande terräng, detta bör skötas så att dess karaktär av ängsmark ej försvinner. Dessutom finns mindre friytor i anslutning till vissa gatusträckningar och angränsande naturreservat. De friytor som kännetecknas av för området karaktäristisk vegetation har betecknats med "NATUR" och bör skötas så att denna karaktär bibehålls. Vissa grönytor mellan kvartersmark och gatemark har betecknats med "SKYDD" och bör utformas och underhållas på ett mer parkliknande sätt.

Service

Gångavstånd till skola, förskola, fritidslokaler och dagligvarubutik är långt större än de rekommenderade i publikationen Bostadens grannskap. Detta beror på att Arild som är ett mindre samhälle saknar balans mellan bostad och service. I centrala Arild finns dock postkontor och bibliotek. Via bussförbindelse till Brunnby och Nyhamnsläge når man servicen där.

Trafik

Områdets gatunät följer helt befintliga förhållanden. Med hänsyn till de kulturhistoriska intressena föreslås gatusträckningarna och gatubredderna behållas. Stora vägen är starkt trafikerad under sommarmånaderna och dessutom enda vägen till Arilds västra del. Hörnavskärningar i de övre delarna för bättre sikt föreslås främst utmed Hagavägen. Befintliga förhållanden behålls inom fiskelägets del av planområdet. Trafiksäkerheten tillgodoses genom lokala trafikföreskrifter.

Teknisk försörjning

El- och vatten försörjning samt avloppsanslutning erhålles genom utnyttjande av befintliga ledningsnät. Särskilt område utlägges för transformatorstation vid västra delen av Balderupsvägen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid upphör 2007.07.01. Utökad bygglovsplikt ska råda inom ett område som bedömts utgöra en värdefull miljö och som markerats särskilt på plankartan. Där gäller utökad bygglovsplikt för omfärgning av bostadshus och komplementbyggnader. Utökad bygglovsplikt gäller också för om- och tillbyggnad samt underhåll av q-betecknad byggnad och ska prövas särskilt noga för att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena.

Grundkarta

Kommunen ska inte vara huvudman för de allmänna platserna. Grundkartan är framställd 1967 av KM AB i Helsingborg och reviderad 1986 av Lantmäteriet Tekniska enheten i Malmöhuslän, samt 1989 av Höganäs kommuns mätningssavdelning. Fastighetsförhållandena har reviderats 1991 av sistnämnda kontor. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon W 38 resp system RH 00 medan mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

Brandförsvaret, stadsbyggnadskontoret, elverket, fastighetskontoret, gatukontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret samt kommunkansliet kommer att kontaktas i samrådsskedet.

PLANREVIDERING

Planen har varit utställd för granskning, varvid klagoskrivelser har inkommit. Med anledning av detta har planen reviderats. Flundrap 4:105 samt den del av Flundrap 4:22 som gränsar direkt till denna har utgått ur planen. På Flundrap 4:22 har för den stora hotellbyggnaden bestämmelserna om användningssätt utökats med vård och för de mindre byggnaderna nordväst därom med bostad och vård. För den stora byggnaden har q-märkningen borttagits. På Flundrap 4:54 har bestämmelserna om användningssätt utökats med bostad och vård. På Flundrap 4:151 har kvartersgränsen för nya bostadstomter anpassats till nyinmätt läge för skogsbrynet på fastigheten. På Haga 1:4 har utlagts byggrätt för garage i fastighetens nordvästra hörn. På Haga 1:6 har byggzonens gräns mot norr dragits tillbaka 4 meter. På Krapperup 14:114 har byggzonen för uthus och garage begränsats i norr. På Krapperup 14:115 har byggrätt utlagts för uthus och garage utefter östra fastighetsgränsen. U-områdetsbeteckning har borttagits för denna byggzon.

Lund 1992.01.27 och reviderad 1992.08.11

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekt SAR

Detaljplanen har:
godkänts av BN 1992.10.26
antagits av KF 1993.01.28 -02.01
vunnit laga kraft 1996.04.25

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
ARILDS VÄSTRA DEL
i Höganäs kommun, Malmöhus län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens huvudsyfte är att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö, vilket i princip innebär att stora delar av den befintliga bebyggelsen samt befintliga gatu-sträckningar och hägnader bör bevaras. Vidare är planens syfte att ge möjlighet att uppföra ett antal nya bostadshus.

Då såväl gator som vatten-, avlopps- och elledningar i stort sett är utbyggda i enlighet med planen, utgörs plangenomförandet huvudsakligen av kompletteringar och smärre justeringar av gatunätet, uppförande av nya hus samt fastighetsrättstiga åtgärder.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. För gatorna svarar Arilds vägförening. Den allmänna platsmarken som ej utgör gata, dvs naturområden, skydd mot störning samt gång- och cykelvägar ingår ej i vägföreningens nuvarande ansvarsområde. Denna mark ska enl lagen om enskilda vägar (EVL) iordningsställas och skötas av vägföreningen. Skyldighet inträder emellertid inte förrän det beslutats i den ordning som EVL anger. För att anpassa skyldigheterna till den nya planen krävs sålunda en omprövning enl EVL. I andra hand kan denna allmänna platsmark tas om hand av en samfällighetsförening, vars ansvar närmare klarlägges vid anläggningsförrättning. Då den nämnda allmänna "gröna" platsmarken utnyttjas av alla invånare i Arild, bör samtliga fastigheter i Arild och inte endast de som ligger inom planområdet ingå i denna gemensamhetsanläggning.

För de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna samt elledningar, gatubelysning och transformatorstation svarar kommunen genom sitt gatukontor resp elverk. Erforderlig fastighetsbildning kan initieras av vägföreningen i egenskap av fastighetsägare eller av annan fastighetsägare och kommunen. För uppförande av nya byggnader eller ombyggnad av befintliga svarar respektive fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall antas och vinna laga kraft under 1992.

Genomförandetid

Då vägnät och bebyggelse i stort sett är utbyggda, finns det inte rimliga skäl att anta att kommunen skulle önska ändra planen inom överskådlig tid, varför genomförandetiden kan ges maximal längd, dvs 15 år. Den skall således sluta 2007.07.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Följande förändringar av allmänna eller gemensamma anläggningar erfordras.

Gatunätet kompletteras med en mindre säckgata vid Turistvägens östra del. Denna utbyggnad sker i samband med att Flundarp 4:136 tas i anspråk för ny bebyggelse. I övrigt förändras gatunätet endast genom att ett antal små hörnavskärningar utföres utefter Hagavägen och Balderupsvägen för att förbättra sikten och minska olycksriskerna.

Även ledningsnätet för vatten och avlopp kompletteras i ovan nämnda säckgata i samband med områdets exploatering.

Befintliga allmänna elledningar bedömes tillräckliga med undantag för att tidigare nämnda säckgata skall lösas med sådana. Befintliga transformatorstationer vid korsningen mellan Balderupsvägen och Semestervägen samt på Stelebacken utanför planområdet bedömes även i framtiden kunna försörja området med ström. Vad beträffar gatubelysningen avses endast enstaka kompletteringar samt normala underhållsarbeten genomföras i den takt behov därav uppstår.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark som enligt planförslaget utgör allmän plats, dvs gata, natur, skydd mot störning, gång- och cykelväg, får vägföreningen eller annan huvudman förvärva eller skaffa sig nyttjanderätt till genom särskilt avtal eller genom förrättning. Om fastighetsägaren begär att allmän mark skall tas i anspråk, skall så ske. Ett villkor för beviljande av bygglov är att fastighet och detaljplan i stort sett överensstämmer, varför fastighetsbildning kan vara en förutsättning för dylikt lov.

Genom överenskommelse med respektive fastighetsägare kan erforderliga fastighetsregleringar berörande allmän mark genomföras som en enda, av kommunen eller behöriga sakägare initierad förrättning. Alternativt kan regleringar ske successivt vid behov (t ex inför sökande av bygglov), varvid respektive fastighetsägare initierar förrättningen.

Ett flertal fastigheter berörs av fastighetsregleringar (marköverföringar) berörande allmän mark, vilka bedöms erforderliga. I stället för fastighetsreglering kan det i vissa fall bli tal om inanspråkstagande av mark genom nyttjanderättsavtal eller annat särskilt avtal. Detta gäller främst hörnavskärningar och dylika mindre markupplåtelse som kan ske på nämnda sätt utan att beviljande av bygglov förhindras. Erforderliga förändringar mellan enskild och allmän mark finns sammanställda i separat bilaga (Bilaga 1). Med hänsyn till planens omfattning måste här lämnas en viss reservation för att fastigheter som ej är upptagna i sammanställningen kan bli berörda av fastighetsrättsliga åtgärder.

Nuvarande fastighetsindelning bedöms fungera väl för den befintliga bebyggelsen. För illustrerad nytillkommande bebyggelse krävs i några fall delning av fastigheter vilket också framgår av bilaga 1. Då sådan fastighetsbildning bedömes vara okomplicerad, torde behov av fastighetsplan ej föreligga.

Inom markerade u-områden skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar, vilket säkerslås genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggnad av den tidigare nämnda säckgatan vid Turistvägens östra del bekostas av markägaren. Därefter övertages skötseln av vägföreningen, när gatan införlivats i föreningens område. Utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar samt elledningar i nämnda gata finansieras genom anslutningsavgifter.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Vad beträffar kostnaderna för erforderlig fastighetsbildning gäller generellt att varje sakägare svarar för sina förrättningskostnader i förhållande till erhållen nytta. Sker det i form av en gemensam förrättning berörande vägföreningens område och ett flertal fastigheter, minskar förrättningskostnaderna per fastighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.

Följande representanter för kommunens förvaltningar har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Elverket: Uno Nilsson

Exploateringskontoret: Ulf Andersson, Ingrid Holm

Gatukontoret: Lars Kjällkvist

Kommunkansliet: Ulf Peterzon

Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark

Lund 1991.11.21 och reviderad 1992.08.11

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Detaljplanen har

godkänts av BN 1992.10.26

antagits av KF 1993.01.28-02.01

vunnit laga kraft 1996.04.25

STEFAN ROMARE
Spolegatan 6
222 20 LUND

KARL ERIK KARLSSON
Görslövsvägen 12
263 71 HÖGANÄS

1991-06-24

Karl Erik Karlsson