

Akt nr:
1284 - P99 / 223

AU\$1284-P99/223

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P99/223

Karta: P₂

HANDLINGAR 1284-P99/223

Upprättade år 2000	Dnr M 00361
Ärende Detaljplan för Stubbarp 5:9 i Arild	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Aktas
noga!

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

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

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

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
beslätta att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

35 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta P₂



HÖGANÄS KOMMUN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	2000 -02- 1 0
Dnr	1400361

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **STUBBARP 5:9** i **Arild**, Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 1999-11-17 § 438 antagit detaljplan för **STUBBARP 5:9** i **Arild**, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Beslutet har därför vunnit laga kraft den 15 december 1999.

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilermark

Höganäs 1999-12-21

Kopia till:
Länsstyrelsen
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten

Registrerad
000 221

Detaljplan för
STUBBARP 5:9 i Arild
 Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Planarbetet sker som enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § PBL.

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med illustrationer

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Program för Arilds östra delar, samt efter samråd

Särskilt utlåtande över samråd.

SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av 3 – 4 enfamiljs-hus.

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget vid infarten till Arild, öster om Stora Vägen. I norr gränsar planområdet till Nabbavägen, i öster till Stubbarp 7:18 (enfamiljshus) i söder till Stubbarp 5:8 (äldre bostadsbyggnad med vinkel) och i väster till Stora Vägen.

Planområdet är privatägt och obebyggt. Det finns ett litet garage i nordöstra hörnet. Tomten kallas allmänt för Äppeltomten därför att den är bevuxen med en mängd fruktträd. Ytan är ca 4 690 kvm.

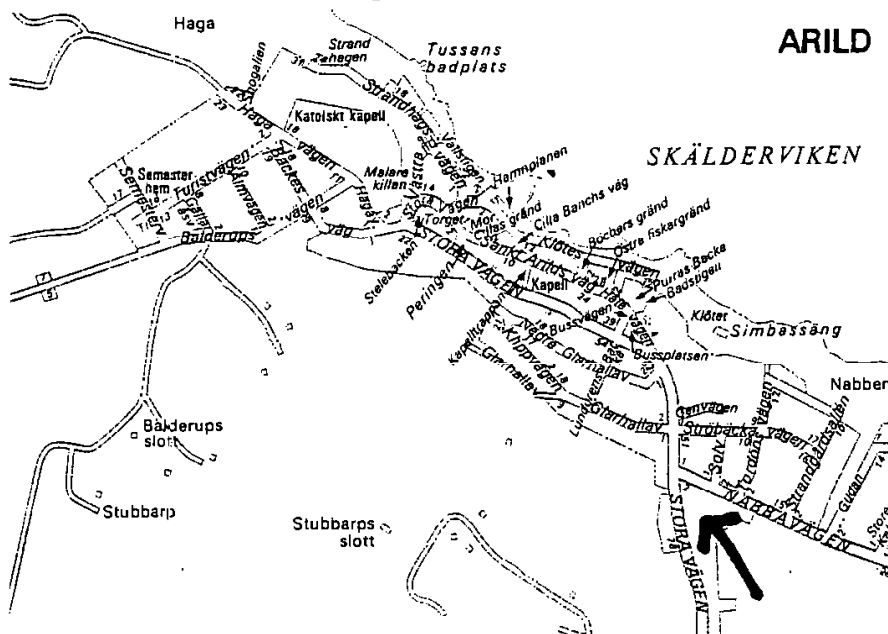


Fig.1; Läge i Arild

BAKGRUND

Fastigheten förvärvades av ägarna i mars 1995. De önskar uppföra 2- 3 bostäder och efter besök vid stadsbyggnadskontoret för att diskutera olika lägen togs frågan om planläggning upp i Byggnadsnämnden 1998-03 23. Enligt §106/98 beslöts att pröva enkelt planförfarande på sökandens bekostnad enligt byggnadsnämndens prioriteringslista.

Äppeltomten ingick i det program som upprättats för Arilds Östra delar 1998-11-02. Programarbetet syftade till att beskriva områdets kulturhistoriska värden och pröva möjligheterna till kompletterande nybebyggelse. Därtill innehöll programmet en översyn av befintliga förhållanden och trafikföringen i området.

PROGRAM

Enligt det åtgärdsprogram som Kommunfullmäktige antagit 1993 i den fördjupade översiktsplanen för Arild, Skäret och Brunnby är Arilds Östra delar på tur för detaljplanering. Det framgår också i den fördjupade översiktsplanen att bebyggelsens och landskapets värdefulla egenskaper avses skyddas med syfte att bevara dessa för kommande generationer. De värdefullaste landskapsavsnitten föreslås skyddas genom förordnande enligt naturvårdslagen och särskilda bestämmelser enligt plan- och bygglagen. Man syftar även till att förbättra förhållandena för de inom området närmast Arild boende genom att tillföra ytterligare helårsbostäder genom bl.a. nybyggnad. Detta ger ökade möjligheter till sociala kontakter och ett större underlag för befintlig och framtida service. Slutligen tas Nabbavägens anslutning till Stora Vägen upp med förslag till ny anslutningspunkt ca 200 m längre söderut.

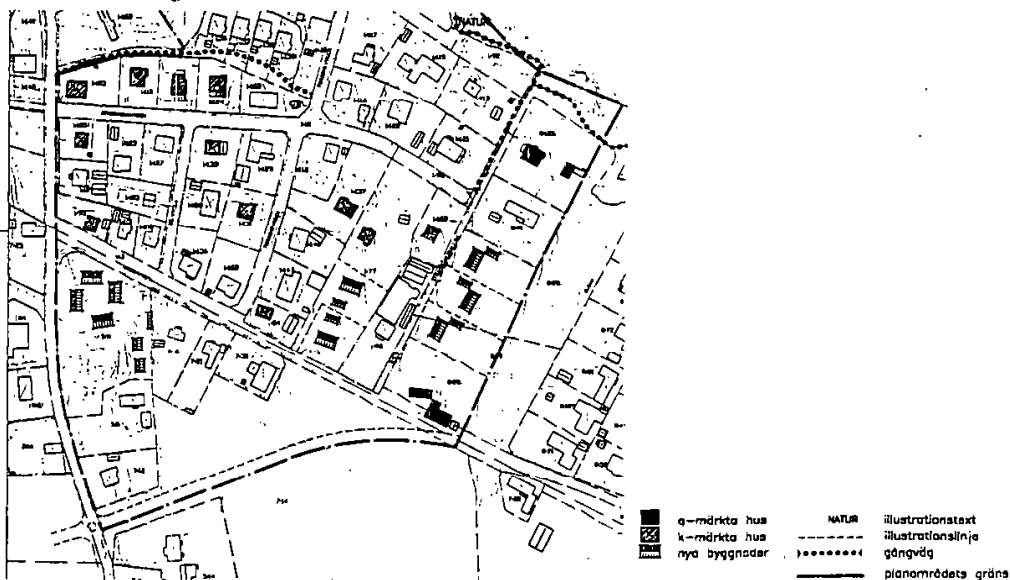


Fig. 2; Programskiss

Som en av delarna i programmet ingick att ny bebyggelse skulle prövas på Stubbarp 5:9, enligt byggnadsnämndens beslut i mars 1998 om utökning av det ursprungliga planområdet. Programmet var på samråd under tiden 9 december 1998 - 5 januari 1999 och rapport från programsamråd redovisades i Byggnadsnämnden 1999-02-17 som beslöt §60 att pröva enkelt planförfarande för Stubbarp 5:9, att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för Stubbarp 5:9 på fastighetsägarens bekostnad samt att överlämna fortsatt planarbete för Arilds Östra delar till kommunstyrelsen.

I programmet redovisas kulturmiljövärden, naturmiljövärden och övriga förutsättningar.

KULTURMILJÖ

I Kulturmiljöplanen från 1993 rekommenderas att samhällsutbyggnad inom riksintresse begränsas till de kompletteringar av Arild som områdesplanen visar. På all nybebyggelse bör mycket stora krav på hänsyn till landskapsbild och äldre ägostrukturer och anpassning till befintliga bebyggelsemiljöer ställas.

En inventering är gjord under våren 1998 av Petter Carlsson, landsantikvarien i Malmöhuslän "*Kulturarhistorisk dokumentation*" och är bilagd programmet. Det framhålls att kulturmiljön inte enbart består av byggnader. Viktigt för upplevelsen av miljön är även gatornas utformning, hägnader m.m. Mark där berget springer fram i dagen i form av markerade höjder bör undantas från exploatering. Detta gäller höjderna i södra delen av fastigheten Stubbarp 5:9.

NATURMILJÖ

I Naturvårdsplanen från 1997 finns området närmast kusten i norr upptaget. Detta berör ej planområdet.

En översiktlig syn av vegetationen har gjorts under våren 1998 av Richard Åkesson, miljö- och hälsoskyddskontoret. Stubbarp 5:9 beskrivs som gammal tomt med döende äppelträd, tätt med vitsippa i markskiktet. Södra delen berg i dagen, denna del bör ej bebyggas för att spara värden knutna till hällen, samtidigt som det är tekniskt svårt att bygga här.

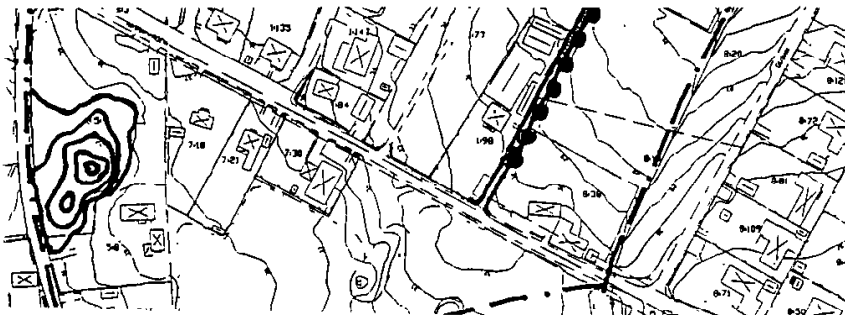


Fig.3; Landskapsmässigt värdefull miljö och område med naturvärde

ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Entrén till Arild

Området ligger utmed Stora Vägen, som är enda tillfartsvägen till Arild. Många turister passerar varje sommar. Från avfarten vid Brunnby kännetecknas Stora Vägen av traditionell bebyggelse utmed vägkanten, flera små pärlor finns, med avbrott för öppna utblickar ut över kulturlandskapet, odlad betesmark med inslag av små bergknallar och träddungar. På Äppeltomten ses den sista markerade knallen.

Trafik

1210 fordon passerar på Stora Vägen per årsmedeldygn enligt Vägverkets räkningar 1995. Genom bullerberäkning (hastigheten 50 km/h) har linjen för dygnsekvivalent ljudnivå för 55 dBA tagits fram.

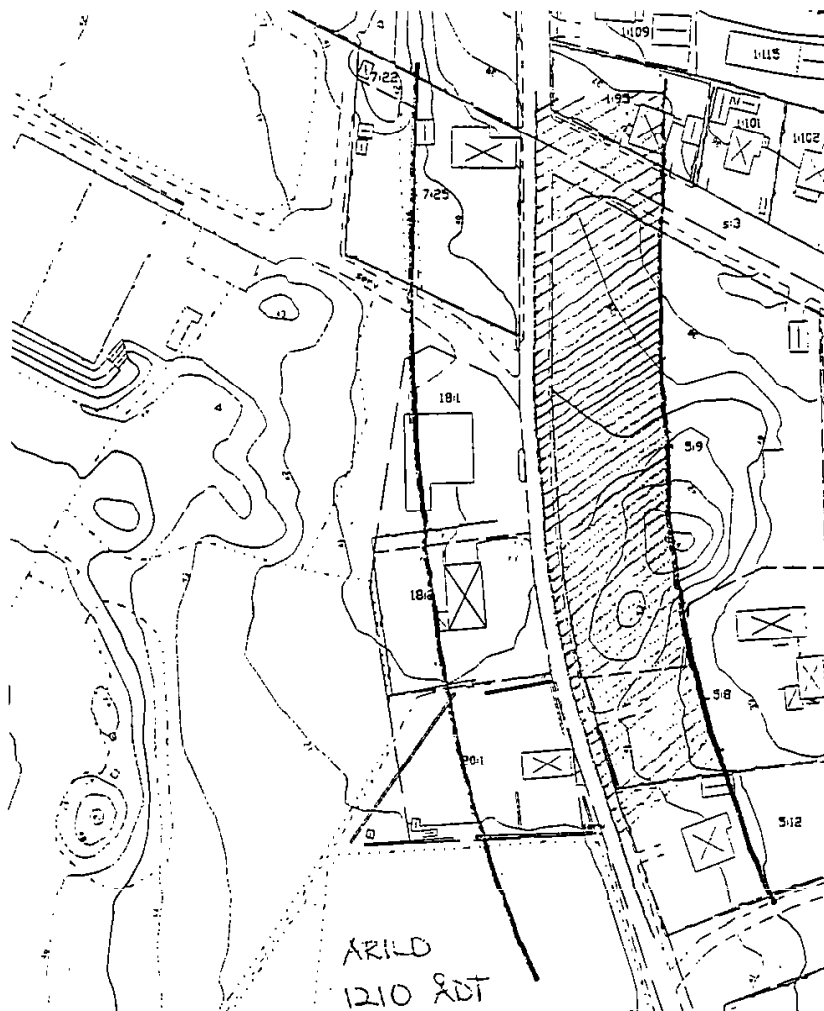


Fig.4; Beräknade bullervärden upp till 55 dBA.

FÖRSLAG

Bebyggelse

3 – 4 nya enfamiljshus i 1½-plan ska kunna uppföras. Byggzonen är sammanhållen, varför bestämmelse om avstånd till gräns, minst 4,0 meter, avgör hur många byggnader som totalt får plats på nuvarande tomt. Tomten får delas i totalt högst 4 fastigheter (exklusive ev. gemensamhetsanläggning). Begränsning mot Stora Vägen och Nabba-vägen är i samma förgårdslinje som grannhusens. Högst 250 kvm får totalt bebyggas på varje fastighet, och endast en bostadslägenhet får finnas i varje huvudbyggnad.

Användningen ska vara bostad. Tillsammans med bostadsutrymme får dock kontor eller icke-störande verksamhet finnas där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Syftet är att befrämja helårsboende med hjälp av möjlighet till hemarbetsplats.

Byggnadsutformning

Ny bebyggelse bör utformas med utgångspunkt i de särdrag som är karaktäristiska för Arild. Arild är av riksintresse för kulturmiljövård. Vid infarten till Arild finns blandad bebyggelse, där två traditionella bebyggelsetyper kan urskiljas, vi kallar dem SKÅNELÄNGA och ARILDSVILLA.

Den nya bebyggelsen kan vera av den traditionella karaktär som illustreres nedan i beskrivningen med tanke på det utsatta läget inom riksintresset för kulturmiljövård. Men även modern utformning är möjlig med utgångspunkt i de karaktäristiska särdragen. Samtliga bostadsbyggnaders tak bör ha matt takmaterial. Eventuella källarutrymme i sockel får inte inrymma bostadsrum. Byggnadstyp bör väljas utefter placering i terrängen och med tanke på eventuell samverkan på tomten, även efter delning.

I Arild klättrar bebyggelsen uppför bergsslutningen. Nivåskillnad regleras med varierande sockelhöjd. Mest karaktäristiskt är växlingen mellan bebyggelse, grönska och bergknallar.

SKÅNELÄNGA

De äldsta husen utmed infarten är av denna typ t.ex. Fula Johannis och Ståhles.

Karaktäristiska särdrag är att bostadsbyggnaden är smal, 6,0 - 7,0 m bred, byggnadshöjden är låg och byggnaden har en starkt horisontell prägel. Taklutning 40 – 50 grader. Tak i lertegel, alternativt papptak med trekantslist, öppet takutsprång. Takkupor saknas oftast men bör omfatta högst 1/3 av takets längd.

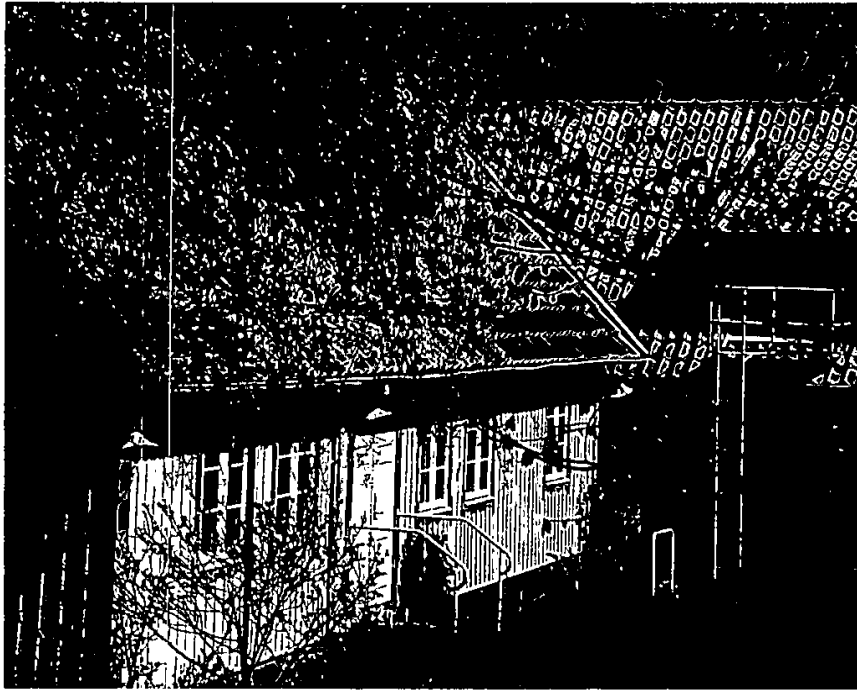


Fig.5; Skånelänga

ARILDSVILLA



Fig.6; Arildsvilla

Denna typ av byggnader är vanliga i Arilds sluttningar från sekel-skiftet. De förekommer även i andra orter i Kullabygden.
Bostadsbyggnad med fasad i ljus puts. Taklutning 40 – 45 grader. Tak är oftast av lertegel med öppen takfot. Eventuell takkupa alternativt frontespis omfattar högst ¼ av takets längd och byggnaden ger ett mera kompakt och resligt intryck än en länga. Sockel tar upp nivåskillnader.

Markens anordnande

Kullen på södra delen av fastigheten får inte bebyggas med tanke på områdets kulturmiljövärde, naturvärde och landskapsbildshänsyn. Marken avses användas som gemensamhetsanläggning för de nya fastigheterna på Stubbarp 5:9.

Uppfart till garage och biluppställning får inte uppta för stor del av tomten, så att breda hårdgjorda ytor blir blickfång i norrsluttningen. Därför ska biluppställning ske i anslutning till vägen, dock får garage och carport inte uppföras närmre Nabbavägen än 5 meter. Mot Stora Vägen är utfartsförbud. Även garage kan utformas som gemensamhetsanläggning. Garage och uthus får inte ligga närmre tomt-gräns än 1 meter, dock i tomtgräns där Byggnadsnämnden så prövar lämpligt (med tanke på möjligheten till gemensam garagelösning).

Trafik

Angöring sker från Nabbavägen. Den dag Nabbavägen får ny sträckning i söder sker ingen förändring av angöringen. Däremot kommer ev störningar på tomten från trafiken på Nabbavägen att minska.

Störning

Tomten är relativt stor, men har begränsningar när det gäller byggnadsplacering på grund av topografin och kulturmiljövärdet (riksintresse). Särskilda åtgärder kan bli nödvändiga för att uppfylla Naturvårdsverkets rekommendationer. Men med lämplig husplacering kan även topografin vara till hjälp när det gäller t.ex. uteplats.

Vid nybyggnation gäller Naturvårdsverkets riktvärden:

55 dBA LEQ bostad ute	30 dBA LEQ inomhus i bostad
70 dBA IMPULS vid bostad ute	45 dBA inomhus i bostad

Fastighetsrättsliga frågor

Stubbarp 5:9 kan delas i 3 – 4 tomter med södra delen som gemensamhetsanläggning. Även gång upp mot kullen kan vara gemensamhetsanläggning för att garantera tillgänglighet från samtliga tomter, likaså garagen. Garageytan får då fördelas på ingående fastigheter. Antalet tomter är beroende av placeringen av nya bostadsbyggnader. Eftersom tomten är kuperad är det svårt att finna riktigt bra läge för nybebyggelse. Man kan välja 3 byggnader med bra utsikt eller 4 med sämre utblickar och solförhållande. Begränsningar av tomtstorlek finns inte.

Övriga frågor

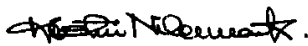
Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det under mark finnas dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 1993 och är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

I arbetet med detaljplanen har kommunantikvarie Jens Olsson och stadsarkitekt Dag Strandin medverkat.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1999-09-06


Kerstin Nilnermark


Mila Sladic

Detaljplan för
STUBBARP 5:9 i Arild
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av 3 - 4 enfamiljshus i Arild. Marken är privat ägd.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet. Vägverket svarar som väghållare för allmän väg Stora Vägen. Övrigt huvudmannaskap åvilar Arilds vägförening.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 1999.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Stubbarp 5:9 kan delas i 3 - 4 tomter. Södra delen av fastigheten ska vara gemensamhetsanläggning. Även för infart och garage kan gemensam-hetsanläggning bli aktuell. *Mark kan avstås för gångbana utmed Stora vägen.*

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta fastig-hetsägaren.

En framtida ny dragning av Nabbavägen med utfartsförbud från befintlig utfart vid Äppeltomten kommer fastigheten/erna att ha stor nytta av. Detta bör beaktas vid anläggningsförrättningen när andelstal fastställs för be-kostnad av ny Nabbaväg.

Kostnader för planarbete tas ut genom avtal.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1999-09-06

Redaktionellt tillägg 1999-11-10 avseende fastighets rättsliga frågor.

Detaljplan för
STUBBARP 5:9 i Arild, Äppeltoften
 Höganäs kommun, Skåne län

SÄRSKILT UTLÅTANDE ÖVER SAMRÅD

Med syfte att möjliggöra nybyggnad av 3 – 4 enfamiljshus vid infarten till Arild har detaljplan upprättats 1999-09-06.

Detaljplanen godkändes 1999-09-22 §355 av byggnadsnämnden för samråd. Samrådet har skett kring detaljplanen under tiden 14 – 28 oktober 1999. Direkt inbjudan till samråd utgick till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista.

PROGRAMSKEDET

Samrådet kring planförslaget föregicks av ett programsamråd omfattande Arilds Östra delar. Som en av delarna i detta program ingick att ny bebyggelse skulle prövas på Stubbarp 5:9, enligt beslut i Byggnadsnämnden i mars 1998. Programmet var på samråd under tiden 9 december – 5 januari 1998 och rapport från programsamrådet redovisades i Byggnadsnämnden 1999-02-17. Kungörelse om programsamråd var införd i ortens två tidningar onsdagen den 25 november 1998. För utbyte av information och synpunkter hölls samrådsmöte torsdagen den 3 november kl. 18.30 i stadshuset i Höganäs.

Samrådsmöte

Samrådet besöktes av 32 personer förutom representanter för kommunens tjänstemän. Frågor som togs upp vilka berör föreliggande plan var; Anslutningen Nabbavägen - Stora vägen, samt avsikten med byggnad i tomtgräns på Äppeltoften. Flera av de 16 skrivelser som inkom under programsamrådet innehöll också synpunkter på anslutningen Nabbavägen - Stora vägen, samt kommande trafikförhållanden i befintlig bebyggelse. Boende norr om Nabbavägen är oroliga för att den delen av Arild ska få ökad trafik. Eftersom den huvudsakliga trafiken kommer att riktas söderut förordas inför fortsatt planarbete anslutning enligt program och enligt tidigare intentioner i fördjupad översiktsplan för området. I övrigt föreslogs för Stubbarp 5:9, Äppeltoften, att detaljplan upprättas med 3 - 4 byggrätter på norra delen av fastigheten för att spara knallen i söder, och utfart mot norr i östra delen av toften samt bullerrekommendationer enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

Rapport från programsamråd redovisades i Byggnadsnämnden 1999-02-17.

SAMRÅD KRING DETALJPLANEN

Inkomna skrivelser med kommentarer

Under eller i anslutning till samrådet inkom totalt 6 skrivelser. Kansliet hade 1999-10-18 meddelat att man inte har någon erinran. Nedan redovisad datum anger den dag då skrivelsen diarieförts i kommunen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 1999-10-13 inget att erinra om föreslagen detaljplan.

Höganäs Energi AB meddelar 1999-10-22 att förstärkningar på lågspänningsfördelningsnätet kommer att erfordras, i övrigt har man inte något att erinra.

Vägverket skriver 1999-10-25 att "Stora vägen utgör matning från det övergripande vägnätet till Arilds bykärna.

Eftersom gångtrafiken är relativt frekvent, har gångbana byggts ut från Nabba-vägen och norrut. I dagsläget finns inte motiverade behov att ytterligare förlänga denna söderut, men exploateringar och trafikökning kan i framtiden komma att medföra ett sådant behov.

Nu presenterade förslag redovisar delvis tomtmarksändamål fram till vägen. Vi anser att man bör överväga en utformning av planförslaget så att man inte försvårar en sådan framtida utbyggnad."

Kommentar; Avtal mellan Vägverket och fastighetsägaren finns från 1995-09-26 angående ianspråktagande av mark för gångbana utmed västra sidan av Stubbarp 5:9. Remsan är 1,5 m bred i norr och 2,0 bred i söder. Detaljplanen ändras redaktionellt så att föreslagen markanvändning överensstämmer med avtalet. Planen omfattar endast kvartersmark.

Telia meddelar 1999-10-25 att man har ledningar i Stora vägens östra sida och följer mot Nabbavägen. Med hänsyn till kablarna har Telia inget att invända.

Tekniska förvaltningen skriver 1999-10-29 att det bör observeras att det i det nordvästra hörnet av Stubbarp 5:9 ligger en stor del av befintlig gata på tomtmark. Denna mark bör inte utnyttjas förrän den nya Nabbavägen är byggd.

Kommentar; För området finns avtal som reglerar precis vad som föreslås i skriften.

Länsstyrelsen framför 1999-11-09 att förslaget inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kapitlet 1 § plan- och bygglagen.

Bebyggelse i planområdets västra del ligger inom område där dygnsekvivalent ljudnivå överskrider 55 dBA. Lämpliga åtgärder för att få ned bullernivåerna till Naturvårdsverkets riktvärden bör redovisas.

Länsstyrelsen har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar; I planbeskrivningen anges att särskilda åtgärder kan bli aktuella för att uppnå Naturvårdsverkets rekommendationer beträffande buller, t.ex. att huskropp placeras så att uteplats ligger bakom huset i förhållande till trafiken, alternativt får bullerhäck eller plank uppföras.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen har upprättats utifrån de synpunkter som inkommit under programsamrådet rörande buller, utfart och byggnads placering. Detaljplanen har utformats så att Nabbavägens ombyggnad möjliggörs, men även så att en ny enslutning av Nabba-vägen inte är en förutsättning för planens genomförande. Avtal finns rörande befintlig hömavskärning.

Avtal finns även om ersättning för mark utmed Stora vägen för utbyggnad av gångbanor. *Detaljplanen har redaktionellt ändrats så att den mark som det redan finns avtal med Vägverket om, rörande utbyggnad av gångbana, ligger utanför planområdet och ny fastighetsgräns föreslås utmed avtalslinjen.*

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1999-11-10


Kerstin Nilermark