

Akt nr:

1284-P98/192

AU\$1284-P98/192

Fastighetsbildningsmyndigheten

Lantmäterimyndigheten i Skåne län

1284-P98/192

karta: P₁ (2 st)

HANDLINGAR

1284-P98/192

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/61
Ärende Detaljplan för FLUNDRARP !:145 mfi, Rusthållaregården i Arild	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

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

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

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

Om utfärad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... 1 band

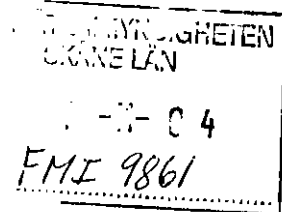
..... 45 numrerade sidor

..... inneliggande karta

..... 2 annan karta P₁



MEDDELANDE LAGA KRAFT



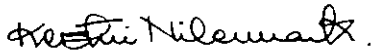
Detaljplan för, **Flundarp 1:145 m.fl.** Rusthållargården i Arild,
Höganäs kommun.

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 1997-09-11 § 89
antagit detaljplan för Flundarp 1:145 m.fl. Rusthållargården i Arild,
Höganäs kommun. Länsstyrelsen har 1997-09-24 enligt 2 § 12 kap i
plan-och bygglagen beslutat att inte pröva byggnadsnämndens be-
slut.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 9 oktober 1997.

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilermark

HÖGANÄS 1997-10-14

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten
Rusthållaregården Peter Malmgren

5
detaljplan för

FLUNDRARP 1:145 m fl, Rusthållargården, i Arild

Höganäs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Programunderlag, daterat 1995-11-14

Plankarta skala 1:500 med planbestämmelser

Illustration skala 1:1000

Planbeskrivning med bilaga "Kulturhistorisk bebyggelseinventering"

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:500

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse daterad 1997-01-20

SYFTE

Planarbetet syftar till att pröva ny byggrätt för utbyggnad av Rusthållargården med ca 34 rum samt en större konferenssal. Alla rum avses kunna nås via inomhusförbindelse. Därutöver prövas möjlighet till förbindelsegång mot angränsande byggnader i öster.

PLANOMRÅDE

Planområdet omfattar befintliga hotellbyggnader utmed Stora vägen i Arild samt byggnaderna inne på gården och upp mot bergsslutningen och bostadshuset, det sk gamla bränneriet, öster om hotellbyggnaderna. Efter samråd har detaljplanen utvidgats med fastigheten Flundarp 1:126. I norr begränsas planområdet av Stora vägen och i söder av bergets branta sluttning. I väster och öster följes i stort befintliga fastighetsgränser.

Planområdets yta är ca 14 950 m². Nästan hela området är tidigare planlagt, detaljplanen där Flundarp 1:126 ingår vann laga kraft 1996.

Hela planområdet är i privat ägo. Fastigheterna Flundarp 1:145, 1:126 och 5:1 har samma ägare medan fastigheten söder om dessa, Flundarp 1:19, har annan ägare.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Program.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 1995-11-14 upprättat programunderlag och samrådsmöte hölls den 30 november 1995. Under mötet framfördes synpunkter på miljökonsekvenser, utformning, frågor om färg och form, samt slutligen trafiken. Skriftliga synpunkter har också inkommit. I första hand har synpunkterna legat till grund för planutformningen. Inkomna synpunkter vid samrådsmöte och under samrådstiden sammanfattas i samrådsredogörelsen, daterad 1997-01-20.

Redovisning av programsamrådet gjordes 1995-12-19 i kommunstyrelsens arbetsutskott.

Gällande detaljplaner.

Gällande detaljplan för Rusthållargården är fastställd 1984-02-24. Syftet var den gången att möjliggöra uppförandet av ett mindre antal uthyrningsstugor i anslutning till befintligt hotell. För övrigt fastställdes befintliga förhållanden. Användningen är hotelländamål medan fastigheten Flundarp 5:1 reserverats för bostadsändamål med tillfart via hotelltomten. Inom hela planområdet ska särskild hänsyn tas till att det är kulturhistoriskt värdefull miljö. Byggrätten för uthyrningsstugor är idag inte helt utnyttjad.

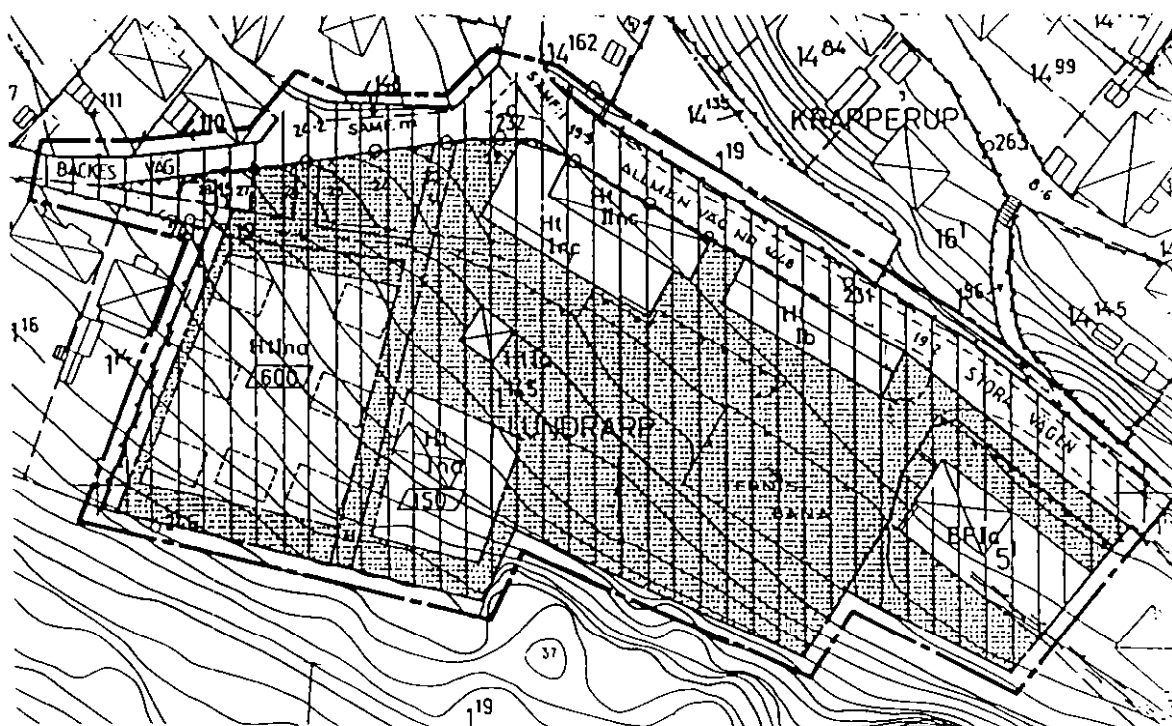


Fig. 1; Gällande detaljplan från 1984.

Fastigheten Flundarp 1:126 ingår i detaljplanen för Arilds centrala delar vilken vann laga kraft 1996-04-25. Användningen är hotell, restaurang och bostad. Området ingår i värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Bygglov inom område med värdefull miljö krävs även för omfärgning av en- och tvåbostadshus med komplementbyggnader.

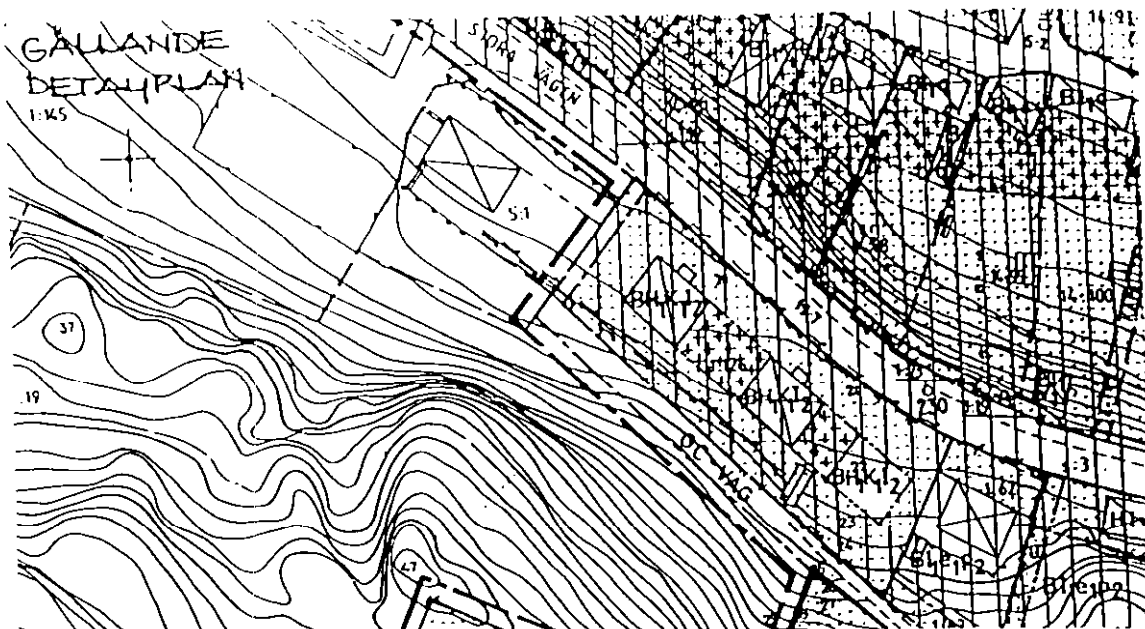


Fig. 2; Utdrag ur gällande detaljplan Arilds centrala del 1996.

Fördjupad översiktsplan, områdesplan för Arild, Skäret och Brunnby.

En fördjupad översiktsplan för bl a Arild antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17. Rusthållargården är belägen inom område som rekommenderas få skyddsföreskrifter i detaljplan.

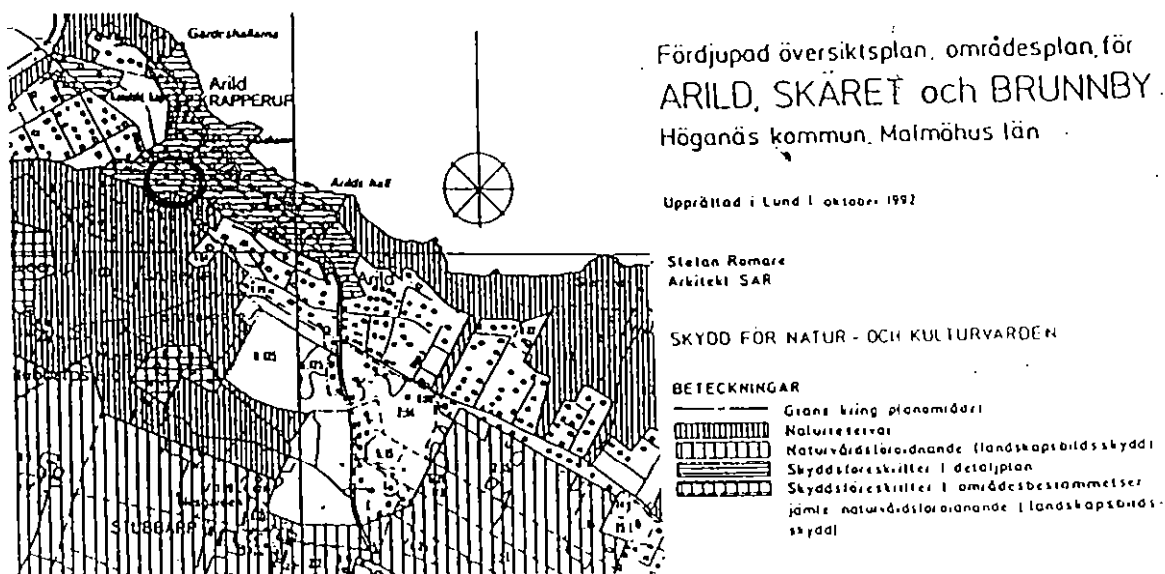


Fig. 3; Utdrag ur fördjupad översiktsplan från 1993.

Kulturmiljöplan.

I Kulturmiljöplanen, antagen av kommunfullmäktige 1993-05-17, beskrivs Arild som ett samhälle där gamla fiskarlängor och yngre sommarvillor samsas kring det medeltida kapellet, missionshuset, Rusthållargården mm. Enligt rekommendationerna bör utbyggnad begränsas. På all nybebyggelse bör mycket stora krav på hänsyn till landskapsbild och äldre ägostrukturer och anpassning till befintliga bebyggelsemiljöer ställas.

Översiktsplan.

I Översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1993-10-07, redovisas samma rekommendationer som i Kulturmiljöplanen när det gäller kulturmiljön. I Översiktsplanen framgår också att Arild, med Rusthållargården, ligger i område som omfattas av följande riksintressen: kulturmiljö, friluftsliv, rödligt friluftsliv och turism, naturvård och sk högexploaterad kustzon.

NATUR

Marken sluttar jämt från Stora vägen i norr upp mot södra parkeringen. Nivåskillnaden är här ca 7 meter. Södra delen av planområdet utgörs av en brant bergsslutning. Geoteknisk förundersökning bör föregå projektering och byggande.

Kommunekologen beskriver området i oktober 1996 enligt följande; Naturmarken inom planområdet söder och sydost om befintliga hotellbyggnader omfattas huvudsakligen av nyligen avröjd buskmark och ungskog på brant slutande, stenig och blockig morän med större uppstickande urbergsklippor. Området är hägnat och utnyttjas för fårbete. Kvarstående är enstaka solitärträd av ek, björk och asp. Ett fåtal buskar har lämnats kvar, främst hagtom, bjömbär och nypon, i övrigt återstår endast stubbar. Fältskiktet består främst av trivial kväve-gynnad gräsvegetation med en del örtinslag. Ovanligt riklig förekomst av fingerborgsblomma, *Digitalis purpurea*, närmast fårstängslet i norr.

Naturvärden.

Av värde är främst två stora och klippväxande ekar (vinterek *Quercus petraea*) vid plangränsens sydöstra del, samt en mycket grov och fin asp (*Populus tremula*) i söder. En yngre, men välformad ek finns på platån mellan de två östligaste planerade byggnaderna. Åtminstone de två förstnämnda träden bör sparas genom planbestämmelser. Den yngre eken bör om möjligt sparas, och annars ersättas med likvärdigt material efter byggnadernas färdigställande.

KULTURMILJÖ

Arild har dokumenterat stora kulturhistoriska värden. Rusthållargården utgör en viktig del av byns historia. Ur den fördjupade översiktsplanen för Arild, Skäret och Brunnby citeras följande:

"Fiskeläget Arild.

Den äldsta bebyggelsen i det egentliga fiskeläget Arild, dvs på det låglänta partiet närmast stranden, är till stora delar uppförd mellan 1830 och 1880. Samhället har emellertid mycket äldre anor, som sträcker sig tillbaka till medeltiden, då ett kapell byggdes i ett då redan befintligt fiskeläge.

Den nu befintliga bebyggelsen i fiskeläget härrör huvudsakligen från en återuppbyggnad av samhället efter en ödeläggande brand under 1820-talet. Fler-talet hus från denna period är långa, smala och låga längor, byggda i korsvirke med fack i lersten. Med hänsyn till det bistra kustklimatet har vanligen korsvirket och dess fyllnadsmaterial klätts in med träpanel, målad i ljusa färger.

13



Fig. 4: Utdrag ur formlämningsregistret.

Kulturhistoriska värden.

Gamla bränneriet är tillsammans med granngården i väster ett udda inslag i Arild, men är i själva verket en sista spillra av byn Flundrap med ursprung i



Fig. 5; Gröna och Gula villan från Stora vägen mot Rusthållargården.

PLANENS INNEHÅLL

Hela planområdet avses i första hand för hotelländamål. Det gamla bränneriet i öster kan fortsättningsvis också användas för bostadsändamål, med möjlighet till egen infart i öster. Fastigheten Flundarp 1:126 har oförändrad användning hotell, restaurang och bostad.

Bebyggelse.

Ny byggrätt för tre separata hotellbyggnader förslås på den befintliga södra parkeringen. Denna ersättes med ett parkeringsdäck under de nya huskropparna. En mindre del av detta kan användas för konferenslokaler. Via detta plan leder en inomhusförbindelse till befintlig hotellbyggnads bottenvåning. De tre byggnaderna innehåller rum i tre våningar över parkeringsdäcket. Delvis utformas tredje våningen som en vindsvåning under mansardtak för att ge byggnaderna ett lägre intryck. Bestämmelser om högsta nockhöjd samt högsta takfotshöjd över nollplanet fastställer de nya byggnadernas höjd i förhållande till befintliga byggnader och bergsryggen i söder, oberoende av höjden på parkeringsdäcket. Även bruttoarea och byggzon har begränsats så att inte perspektivet mot berget och grönskan skymms.

Byggrätten för hotellrummen har uppdelats i tre huskroppar för att erhålla en måttfull skala. Byggnaderna ska utformas i enlighet med rådande tradition för större villor och pensionat i de övre delarna av Arild och gärna ges en egen identitet i förhållande till varandra.

1500-talet. Bränneribyggnaden skiljer sig från bebyggelsen nere i fiskeläget genom såväl storlek som byggnadsmaterial. Det vanliga materialet för lantbebyggelsen var korsvirke med klineväggar och halmtak. Det visar att gamla bränneriet och gården hade en särställning. Därigenom har huset ett sällsynthetsvärde. Volym, väggmaterial och fönstersättning är så gott som oförändrat i originalskick och utgör ett viktigt miljö- och identitetsskapande inslag. Byggnaden är dessutom av hög ålder och vittnar om äldre tiders byggnadsskick på landsbygden för hus av högre dignitet än genomsnittet. Sammantaget har gamla bränneriet ett stort kulturhistoriskt värde.

Västra längan har ett stort miljö- och identitetsskapande värde för Arilds övre del. Den vittnar om platsens historia som tidigare lantgård i byn Flundrap ett stycke ovanför fiskeläget. Dess fasad mot norr vittnar om äldre tiders byggnadsskick och är relativt välbevarad. Delar av byggnaden är av hög ålder och är en av mycket få som undgick den stora branden i Arild på 1820-talet. Dessutom är historier om byggnadsmaterialet knutna till huset.

Östra längan, byggd som pastisch på 1980-talet, har ett kompletterande värde, som en påminnelse om sin föregångare, och är därmed som volym viktig för kulturmiljön, dock ej på detaljnivå.

Gamla brygghuset, vars ålder är obekant, vittnar om gårdens förflutna. Byggnadsläget är belagt redan 1834. Huset kan vara äldre än så. På 1900-talet har en del yttre ändringar gjorts; nytt takmaterial, nya kupor, nya fönster, men volym- och materialmässigt (korsvirke) är huset viktigt för platsens identitet och historia.

Gula och Gröna villan ligger på fastigheten Flundrap 1:126, en långsmal tomt i anslutning till Rusthållargården och Gamla bränneriet. Det är två snarlika villor, byggda omkring 1905 av till synes samma byggmästare. Det är uppförda av putsat tegel i 1½ plan över källare. Villorna ligger parallellt med vägen och har frontespiser centralt placerade såväl ut mot gatan som in mot gårdssidan. De båda villorna är relativt välbevarade exempel på byggmästarvillor från omkring sekelskiftet 1900 och hör samman med den expansion som Arild upplevde i och med den ökande turismen. De utgör ett viktigt inslag i den övre delen av Arild och ligger på mark som ingick i byn Flundrap. Villorna har förutom ett byggnadshistoriskt värde även ett kontinuitetsvärde - som del av turismens Arild. De är vidare värdefulla inslag i gatubilden. Sammantaget är villorna av påtagligt kulturhistoriskt värde.

Villorna ligger i gällande detaljplan från 1996 inom område markerat som "värdefull miljö", men är ej q-märkta eller belagda med rivningsförbud.

Byggnadsnämnden behandlade 1997-01-27 ansökan om bygglov för ändring av hotellannex, vilket innebar ombyggnad av Gula villan. På delegation hade bygglov beviljats för veranda och burspråk. Byggnadsnämnden beslöt att förklara ansökan om bygglov för påbyggnad med takkupor vilande i avvaktan på detaljplan.

Byggrätterna från gällande detaljplan är i stort sett oförändrade. Byggzon och byggrätt för byggnaden just väster om de nya byggrättema har minskats till i stort sett befintliga förhållande. Vid ev. ny byggnation i backen, ersättning av befintliga byggnader eller komplettering, ska byggrätten delas upp i flera byggnadskroppar, mindre volymer.

Gamla brygghuset ska om möjligt bevaras och vid ändringar ska särskild hänsyn tas till kulturvärdet så att volymen inte ändras och korsvirket inte förvanskas.

Hotellbyggnaderna utmed Stora vägen är viktiga för gaturummet med sina karaktäristiska sten- och murfasader, men också för vyn från hamnpiren och Skälderviken. Västra längans fasad ska om möjligt bevaras med synlig naturstensgrund och fönsteröppningar i murad fasad. Även östra längans murade fasad ska ändras med varsamhet, med restriktiva fönsteröppningar.

Gamla bränneriet är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och får inte rivas. Ursprungliga exteriördetaljer med väggar i natursten, enkupigt gult tegeltak och spröjsade fönster ska bevaras.

Gula och Gröna villan på Flundran 1:126 har i stort sett oförändrad byggzon, likaså kvarstår byggzonen från gällande detaljplan för ett tredje hus längst i öster. Bestämmelserna beträffande höjd och utformning har setts över så att de överensstämmer med befintliga förhållande. Då befintliga mittpartier har karaktär av frontespis har villorna getts tvåvånings byggrätt med möjlighet till kupor enligt illustration. De båda villorna utgör ett värdefullt inslag i gatubilden och är av påtagligt kulturhistoriskt intresse. Vid ombyggnad bör stor varsamhet iaktas så att villornas sekelskifteskaraktär inte förvanskas (tak, fasader, material och detaljer samt skorstenarna på västra villan). Vid fönsterbyte bör man eftersträva att efterlikna dess ursprungliga utseende. En eventuellt tredje villa i öster måste ansluta i material, form och färg till de befintliga villorna. Utformningen får göras så att en nybyggnad i första hand uppfattas som den tredje villan i raden, och ändå med viss anpassning till angränsande byggnad i öster.

Förbindelsegång i södra delen av fastigheten, bakom villorna från Stora vägen sett, ska ges ett lätt och luftigt intryck, som en pergola, med möjlighet till genomsiktighet för att bevara ett grönskande intryck. Förbindelsegången hålles låg i skydd av häck och bergslutning och avses grävas ner utmed avsnittet bakom Gamla bränneriet.



Fig.6; Plats för föreslagen förbindelsegång.

Mark och vegetation.

Skydd av befintliga, utmäta träd; en ek och en asp, har införts genom krav på marklov för fällande av dessa.

Vid samråd med länsstyrelsen har särskilt grönskanpoängterats. För att möjliggöra nybyggnation, har bestämmelser om ny och kompletterande vegetation införts, samt bestämmelser om parkeringsytornas beskaffenhet. Särskilt ska framhållas att de nya träderna söder om gamla bränneriet, avsedda att skymma tillkommande byggnader och parkering, skall utgöras av vuxna träd. Även på parkeringsdäcket ska vegetation finnas. Införande av vegetation i anslutning till de små uthyringsstugorna i backen bör höja miljövärde och samtidigt förankra de små byggnaderna bättre i landskapet.

Den branta sluttningen upp mot bergskammen får inte förändras.

In- och utfart får inte anordnas väster om befintliga byggnader utmed Stora vägen.

Störningar.

Tät plantering eller eventuellt plank ska hindra störande ljus från parkerade bilar söder om gamla bränneriet.

Trafik.

In- och utfart sker enligt dagens förhållande öster om östra längan. Nedre, norra parkeringen är oförändrad, men förlängs mot öster så att 13 nya parke-

ringsplatser möjliggöres. Parkeringsdäcket rymmer 33 parkeringsplatser. Totalt finns utrymme för 86 parkerade bilar inom planområdet.

I huvudbyggnaden finns 26 rum, och efter ombyggnad av villorna finns där 14 rum. Om ytterligare en villa byggs kan 8 rum inrymmas, vilket innebär ett behov av 48 parkeringsplatser totalt. 36 nya rum kan byggas i backen, vilket innebär 62 parkeringsplatser totalt. Vid bygglov måste tillgängliga parkeringsplatser redovisas och ställas i relation till tillåten exploatering.

I gällande detaljplan finns möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg mellan Gamla bränneriet och Gula villan. Detta har ersatts med förslag till gångväg på östra delen av fastigheten Flundarp 1:122. Efter Vägverkets förbättringar utmed Stora vägen är det lika lätt att ta sig ner till hamnen, om gångvägen byggs ut i förlängningen av Nedre Glarhallavägen.

Nybyggnaderna innebär inte fler bussbesök än idag, dvs ca 2 bussar på 14 dagar, under maj månad dock samma antal under en vecka.

Inlastning till hotellet kommer att ske från söder, entrésidan. Inomhusförbindelsen mellan de nya byggnaderna och befintlig hotellbyggnads bottenvåning måste utformas och placeras så att inlastning blir möjlig med befintlig tillfart.

Teknisk försörjning.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör möjliggöras.

Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Vägverket är huvudman för Stora vägen, väg 1448 genom Arild. Kommunen är inte huvudman för vägar eller allmän platsmark i eller i anslutning till planområdet.

Övriga frågor.

Fastighetsreglering blir bli en nödvändig för att anlägga parkeringsplatsen i öster, bevara trappan på västra längans norra fasad samt har också föreslagits i söder för att de nya byggrätterna inte ska komma direkt intill fastighetsgräns.

Genomförandetiden föreslås till 15 år.

KONSEKVENSER

Utbyggnad av hotellrörelsen kan innebära att fler människor får möjlighet att övernatta i Arild, att det blir mer rörelse i samhället under vinterhalvåret genom konferenser och dylikt, samt slutligen att ett mindre antal arbetstillfällen kan möjliggöras. Samtidigt innebär utbyggnaden att framför allt intilliggande bostäder kan förorsakas fler störningar genom att exploateringen ökar.

Trafiken till Rusthållargården kommer att öka. 13 nya parkeringsplatser beräknas. Idag uppmäts (årsdygnstrafik) 1210 fordon varav 60 lunga på väg 1448 genom Arild.

Risker finns för sprickbildning och ändrade grundvattenförhållande vid ev. sprängning. Tillströmmande yt- och grundvatten från berget måste hanteras så att inte byggnationsarbetet av källarparkering under husen medför dränering av ovanliggande berg. Om dräneringsförhållanden förändras kan negativa effekter förväntas i bergets vegetation

Den nya bebyggelsen kommer i viss mån att begränsa de så karakteristiska långa perspektiven och öppna utblickarna mot bergets nordsluttning. Även solvinklar och skuggor påverkas. Vyn från hamnpiren visar dock fortfarande bergskammens obrutna siluett.

Parkeringsytorna, visserligen uppdelade, innebär fortfarande en trist och hård miljö, i likhet med dagens förhållande. Asfalten ska ersättas med grus eller armerat gräs, men när parkeringen är full med bilar slår ändå de hårda, blanka karosytorna i ögonen. Införande av vegetation och träd kan lindra.

Under våren 1997 har en alternativ utbyggnad påbörjats genom ombyggnad av Gula villan, vilket dock innebär totalt 1 rum mindre. Gula och Gröna villan är redan idag hotellannex. Vid nybyggnation i backen var avsikten att sälja villorna som bostäder för finansiering av projektet. Enligt gällande plan kan villorna kompletteras med ytterligare en villa, vilket skulle innebära 22 - 23 rum jämfört med 36 rum i backen. För att få en godtagbar standard har möjlighet till förbindelsegång införts. Genom att den sammanbinder husen kan förbindelsegången visuellt avskärma bakomliggande naturmark från förbipasserande på Stora vägen. Krav på utformning; låg och genomsiktig alternativt nedgrävd, innebär dock att den mäktigt höga bergväggen i fonden dominerar.

Ombyggnaden av villorna till modernare standard kan göras utan att kulturmiljövärden går förlorade. Ytterligare en villa kan smälta harmoniskt in i raden, men samtidigt skymmer naturmarken i viss mån. Hotellrörelsens etappvisa standardhöjning genom villa-projektet överensstämmer med Arilds småskalighet. Som komplement till villa-projektet planeras en konferenssal inom byggrätt på bergssluttningen. Möjligheten att genomföra hela nybyggnadsprojektet kvarstår.

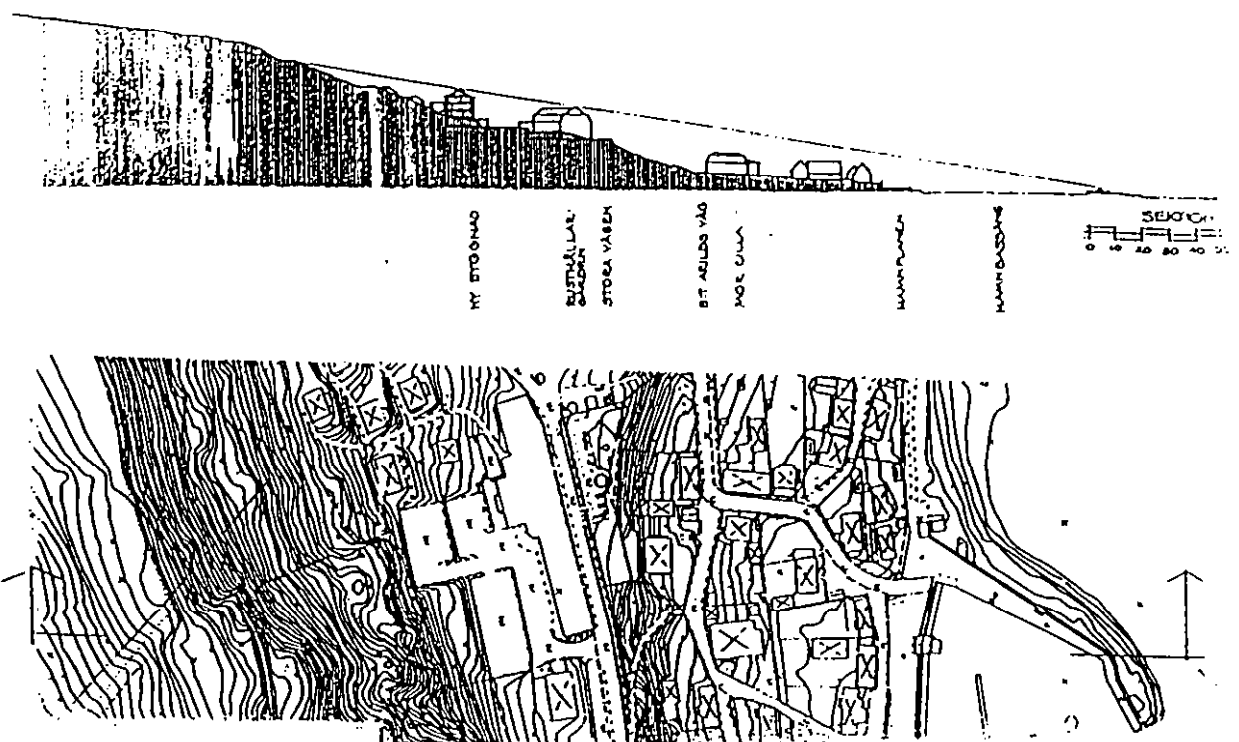


Fig. 7; Sektion med siktlinje från hamnpiren.

Om inte utbyggnaden kommer till stånd (noll-alternativet) bevaras den öppna och på utblickar rika bebyggelsekaraktären på bergsslutningen. Samtidigt kan det bli svårt att hävda kulturvärden i befintlig bebyggelse.

Sammanfattningsvis överensstämmer detaljplanen med kommunens översiktsplan och är förenlig med naturresurslagen. Planens utvidgning innebär endast mindre ändring mot gällande plan från 1996 samt viss förstärkning av skyddet av kulturmiljön.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

I arbetet med detaljplanen har kommuneekolog Pål Erik Jönsson och antikvarie Petter Carlsson medverkat

Planarbetet har skett i samarbete med gatukontor, kommunkansli samt miljö- och hälsoskyddskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-06-03

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Kerstin Nilnermark
Kerstin Nilnermark
planarkitekt

Detaljplan för

FLUNDRARP 1:145 m fl, Rusthållargården, i Arild

Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt.

Detaljplanens syfte är att ge ny byggrätt för utbyggnad av Rusthållargården med ca 34 rum samt konferenslokal. Alla rum ska kunna nås via inomhusförbindelse. Bevarandevärden har uppmärksammats, t ex genom q-märkning av byggnaden på Flundarp 5:1. Samtidigt prövas möjlighet till förbindelsegång till angränsande fastighet Flundarp 1:126, i öster.

All marken är i privat ägo.

Ansvarsfördelning.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i eller i anslutning till planområdet. Vägverket ansvarar för den allmänna vägen 1448, Stora vägen. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska prövas. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Genomförande av detaljplanen sker på initiativ av fastighetsägaren. Erforderlig fastighetsreglering initieras av fastighetsägaren.

Tidplan.

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft under hösten 1997.

Genomförandetid.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering som innebär att Flundarp 5:1 ska avstå mark till parkering krävs för bygglov för nybyggnaderna. Detaljplanen innebär också att mark ska lösas i söder från Flundarp 1:19. Hotellfastigheten kan ev. delas, men det är ingen förutsättning för detaljplanen. Flundarp 5:1 får möjlighet till egen infart från Stora Vägen.

Mark ska upplåtas för gångväg i östra fastighetsgränsen på Flundarp 1:126. Detta ersätter en liknande planerad förbindelse över västra delen av samma fastighet enligt gällande detaljplan.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planarbetet belastar fastighetsägaren genom kontrakt. Kostnader för byggnadsarbeten och andra åtgärder på fastigheten belastar fastighetsägaren. Kostnader för fastighetsbildning fördelas efter erhållen nytta. Inga kostnader beräknas uppkomma för stat eller kommun vid plangenomförandet.

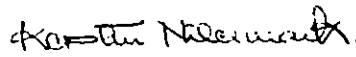
TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning även redovisande grundvattenförhållande bör utföras före byggstart.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-06-03


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Kerstin Nilermark
planarkitekt