

KS/2006/347



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV STUBBARP 6:32 MED FLERA, I ARILD HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT 2022-09-21



**HÖGANÄS
KOMMUN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

FÖRORD	3
INLEDNING	4
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
PLANFÖRSLAG	15
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	22



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen ska se ut och ordnas.

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning.

En planbeskrivning (detta dokument) ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa planens syften, föreliggande förutsättningar, hur planen ska genomföras och de konsekvenser som följer med planens genomförande. 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 i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

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 TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Liridon Tetaj, planarkitekt

Dino Krcic, mark- och exploateringsingenjör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att uppföra friliggande bostäder inom del av fastigheten Stubbarp 6:32 m.fl. samt nödvändiga tekniska anläggningar. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till närmiljön för ett sammanhållet intryck.

Huvudidén med planförslaget är att etablera ett bostadsområde som i uttryck och formspråk ansluter till befintlig bebyggelse i Arild.

Planförslaget reglerar

- byggrätter för enbostadshus
- mark för gata
- mark för natur inklusive dagvattenhantering
- placering, utformning och utförande av ny bebyggelse
- administrativa bestämmelser för, genomförandetid och huvudmannaskap.

BAKGRUND

Den 7 juli 2006 inkom ägaren till fastigheten Stubbarp 6:32 med en ansökan om planläggning med syfte att upprätta 14 tomter för enbostadshus, gemensam rast- och lekplats samt en väg till villorna. Kommunstyrelsen beslutade den 10 mars 2009, § 44, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Stubbarp 6:32. Den 10 december 2010 upprättades planavtal mellan Höganäs kommun och fastighetsägarna. Planuppdraget återkallades innan antagande våren 2014. Våren 2015 lämnade fastighetsägarna in en formell ansökan om att aktualisera planuppdraget och kommunstyrelsen beslutade att godkänna det den 2 juni 2015. De ursprungliga ägarna sålde marken till Derome som nu står som ägare av fastigheten. Planen är nu föremål för en andra granskning.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, det vill säga med plansamråd och formell granskning.

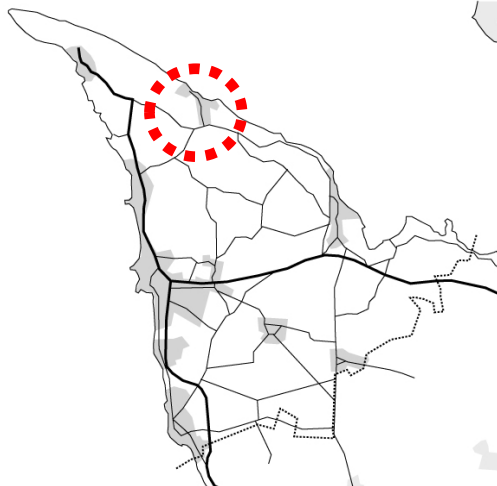


Detaljplaneprocessen genomförs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

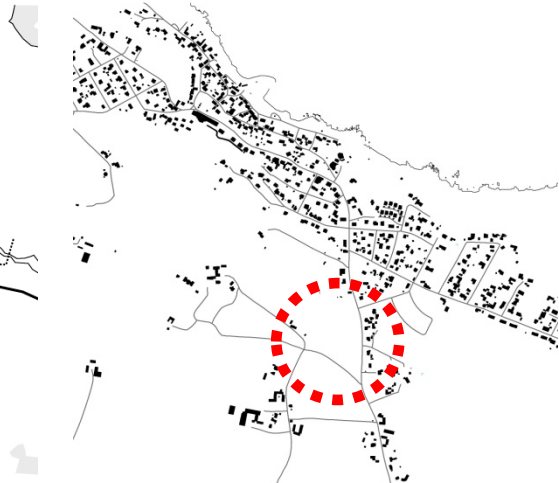
► PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet, som omfattar cirka 2,6 hektar, är lokaliserat i Arilds södra delar, omedelbart väster om Stora vägen.



Aktuellt planområde i Höganäs kommun.

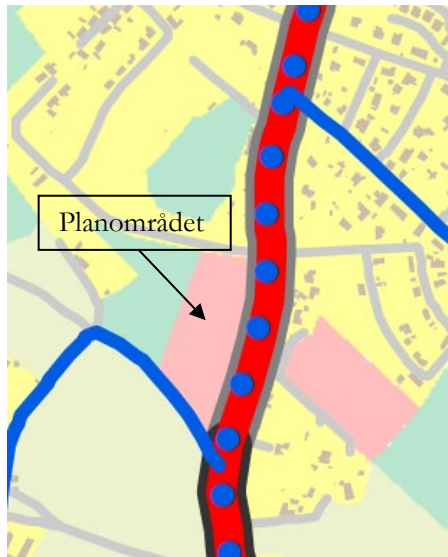


Aktuellt planområde i Arild.

► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035, vann laga kraft den 6 december 2019. En översiktsplan är vägledande för kommunens fysiska planering.



Utdrag ur Höganäs kommuns översiktsplan.

Översiktsplanen pekar ut aktuellt område som mark för ny tätortsbebyggelse för bostadsändamål.

DETALJPLANER

Området är inte tidigare planlagt men följande detaljplaner reglerar intilliggande mark.

Intilliggande detaljplan 146/97 avser del av fastigheten Flundrap 8:125, belägen omedelbart norr och nordväst om aktuellt planområde. Detaljplanen vann laga kraft den 20 november 1997. Genomförandetiden gick ut den 20 november 2012.



Illustrationsplan för detaljplan 146/97.

Detaljplanen medger kvartersmark för bl a bostäder, skola, tennis och icke störande verkstad. Planen reglerar infarten till området längs plangränsen i söder mot aktuellt planområde.

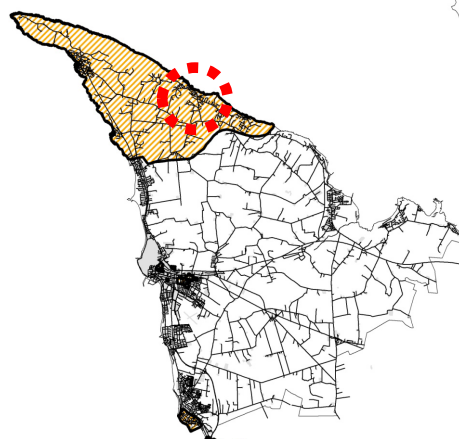
RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÄRDEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

KULLABERG

Motivering till riksintresseområde Kullaberg är "Kustmiljö och odlingslandskap framvuxet ur det forna Kulla fälad med bosättningskontinuitet sedan förhistorisk tid med talrika bevarade fornlämningsmiljöer i ett variationsrikt landskap med sockencentrum, bymiljöer, fiskelägen, badorter och en av landets äldsta, mycket strategiskt belägen fyrplats. Ur främst fiskelägena har successivt samhällsbildningar vuxit fram från tiden sent 1800-tal till tidigt 1900-tal. Krapperups slott av medeltida ursprung och omgivande parker samt den av godsförvaltningen präglade bebyggelsen och odlingslandskapet."

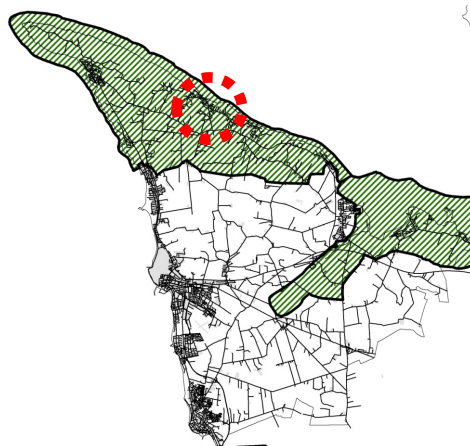


Planområdet i förhållande till riksintresse för kultur-miljövården.

Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen då området som är föremål för exploatering i dagsläget är igenväxt av sly. Planen kommer snarare tillföra ett värde då platsen öppnas upp och åskådliggör den natur och landskap som finns i anslutning planområdet.

NATURVÅRD

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet Kullaberg utgörs av Kullahalvöns spets norr om en linje som sträcker sig från Nyhamnsläge till Svanshall. Viktiga delar av riksintresset är naturreservaten som ingår. Området betecknas av en stor variation av vegetationstyper med bland annat bok-, ek- och tallskogar och betes- och enefäladsmarker. Den naturliga topografin är en viktig komponent i riksintresset och landskapsbilden är mycket tilltalande. Vid exploatering är ambitionen att inom riksintresset ge landskapsbilden en avgörande roll och att bibehålla den naturliga topografin.



Planområdet i förhållande till riksintresse för naturvård.

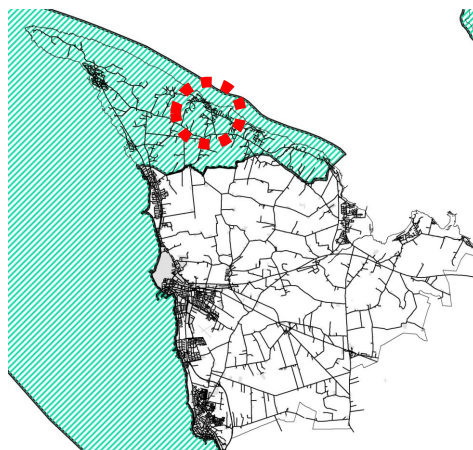
Områdets tidigare värden som en del i jordbrukslandskapet som gränsar till tätorten försvann under 1990-talet i samband med omställningen till energiskogsodling. De få värden som finns idag är betingade av igenväxning med björk och björnbär. Ytan uppfattas inte längre som en del av jordbrukslandskapet, istället är uppfattningen vanvård eftersom det gränsar till infartsväg och bebyggelse. Noll-alternativet är fortsatt igenväxning då energiskogen inte är lönsam. Det är dessutom för kostsamt att återta marken som åker. Den betade skogsdungen väst om planområdet är inte beroende av hur planområdet används, detta då hagen betas med få djur.

Det var omställningen till energiskog som påverkade riksintresset negativt. En omställning av igenväxande energiskog till bostadsbebyggelse påverkar därför inte riksintressets samlade värden negativt och berör inte heller några värdekärnor. Riksintresset tillgodoses genom att den betade hagen väster om har exkluderats från planområdet. Riksintresset för naturvård bedöms således inte påverkas negativt av detaljplanen.

FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Friluftsliv är ett samlingsbegrepp för fritidsaktiviteter som genomförs utomhus och inkluderar såväl organiserad som oorganiserad aktivitet. Till det organiserade friluftslivet hör de utomhusaktiviteter som sker i förenings-form.

Ett särskilt begrepp är det rörliga friluftslivet. Genom att inrätta naturvårdsområden där tillgängligheten till naturen givits särskilda resurser för att öka tillgängligheten till skog, mark och vatten kan det rörliga friluftslivet främjas. Detta utan de inskränkningar som naturreservat och nationalparker innebär.

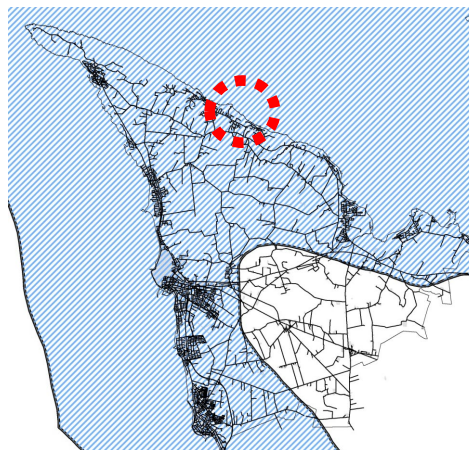


Planområdet i förhållande till riksintresse för friluftsliv

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

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.



Planområdet i förhållande till riksintresse för kustzon

Det aktuella planområdet har varit, och är än idag utpekade som utbyggnadsområden i kommunens översiktsplan. Av bostadsproduktionen mellan 2016-2020 har drygt 10 procent av de nya bostäderna tillkommit i kommunens mindre orter, som Arild, Farhult m.m. Även om större delen av bostadsproduktionen sker i Höganäs eller i någon av de andra serviceorterna kommer behovet att finnas för bostadsutveckling i de mindre orterna likaså till följd av befolkningstillväxten.

I Arild förväntas en befolkningsutveckling med 339 invånare år 2021 till 441 invånare till år 2035, vilket i snitt är strax över 7 personer om året. Bakåt sett har Arild vuxit med 17 personer de senaste tre åren, vilket är nästan 6 personer om året. Om Arild ska hålla en befolkningsutveckling enligt förväntning och faktiskt utfall av invånarantal så är den föreslagna utbyggnaden enligt föreslagen detaljplan och gällande översiktsplan för kommunen en del av Arilds tätortsutveckling. Kommunen bedömer således att kriteriet för undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1§ andra stycket MB uppfylls.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

I enlighet med Länsstyrelsens kulturmiljöprogram omfattas planområdet av bevarandevärd miljö. Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande.

KULLABERG-KRAPPERUP

Kullabergsområdet uppvisar ett strikt och variationsrikt kulturlandskap med bebyggelsekontinuitet sedan förhistorisk tid. Av speciell betydelse för området är forn lämningarna, Arilds kapell, Krapperups slott med tillhörande landskap och byggnadsbestånd och fiskelägena med tillhörande strandängar. Lerhamn och Skäret bevarar karaktären av 1800-talets fiskelägen medan Nyhamnsläge visar ett samhälle främst präglat av skeppsbyggeri och sjöfart. Den tidiga badortsbebyggelsen med hotell och sommarvillor som karaktäriserar bland annat Mölle och delar av Arild är representativ för området. Höganäs-Mölle järnväg med stationerna längs linjen har ett särskilt värde och är, liksom den gamla bensinmacken i Möllehässle, starkt kopplat till områdets turism. Fjälstorps småskola är en välbevarad skolbyggnad från 1879 och har därigenom ett kulturhistoriskt värde. Det stora antalet utmarksrester som visar områdets långa historia som utmarken Kulla fälad.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35. Kustzonen norr om planområdet beskrivs enligt följande:

ARILD

”**Fiskeläge och** kuststräcka österut med klippstrand, fälader och ljunghedsrester. Stora kulturhistoriska, biologiska, geologiska och rekreativa värden.”

Även framgår rekommendationer för det aktuella kustavsnittet att ”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har så stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv att en alternativ lokalisering är att föredra om förutsättningarna finns. Planbestämmelser kan användas för att motverka ett mer permanent boende i fritidshusområden. Ökad exploateringsgrad av fritidshusområden kan påverka de landskapsekologiska värdena genom t.ex. utglesning av trädbeståndet i strandskogar, brutna spridningskorridorer i strandnära områden etc. Nya hus bör i äldre bebyggelsemiljöer anpassas till traditionell skala, färg och materialval”.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET OCH DESS OMGIVNINGAR IDAG

Området utgörs idag uteslutande av energiskogsodling. I den mer kuperade västra delen intill planområdet dominerar en ädellövträd bevuxen höjd, vilken omgärdas av betesmark. Planområdet utgörs av energi- och slyskog samt halvöppen gräsbevuxen mark med inslag av björk. Längst i öster, närmast Stora vägen, är den gräsbevuxna marken helt öppen.

Öster om aktuellt område löper Stora vägen ner mot Arilds by. Öster om denna ligger ett mindre område med enbostadshus.

I planområdets södra del löper Stubbarps byaväg som en förgrening av Stora vägen vidare mot Stubbarps slott, beläget cirka 400 meter väster om Stubbarp 6:32.

Väster om aktuellt planområde slingrar sig Stubbarps byaväg västerut och Lilla vägen söderut förbi Nilsgården och vidare mot Brunnby. Områdena väster om Stubbarp 6:32 domineras av betesmarker innan skogsdungar och de mer parklika slottsmiljöerna runt Stubbarps slott tar vid.

Nordväst om aktuellt område ligger bostadsområdet Blossalyckan. Inom området medges, i enlighet med gällande detaljplan, cirka 45 nya enbostadshus.



Planområdet och dess omgivning.

LANDSKAPSBILD

TOPOGRAFI

Inom aktuellt planområde sluttar marken från sydväst (+49 m) åt nord-ost (+ 42 m). Stubbarps byaväg ligger högre än omgivande mark. Inte minst norrut, mot Stubbarp 6:32, är höjdskillnaden påtaglig.

GEOLOGI

Jordlagren inom aktuellt planområde består till största delen av morän och svalt ytskikt på morän. Morän är en osorterad jordart som utgörs av varierande mängder block, sten, grus, sand, mo, mjäla och lera. I ett par punkter, företrädesvis i planområdets västra del, skjuter urberget upp i dagen.

FRITID OCH REKREATION

Planområdet ligger naturskönt med såväl Skäldervikskusten som Kullabergs östra delar inom promenadavstånd. Lekplats finns cirka 200 meter norrut. Här finns även två tennisbanor. Bassäng finns cirka 500 meter norrut och en knapp kilometer norr om planområdet ligger Arilds småbåtshamn. Intill finns Arilds kallbad – Klötet och en bit längre västerut Tussans badplats.

VEGETATION

Området utgörs idag uteslutande av natur. I den mer kuperade västra delen dominerar en höglänt biotop bevuxen med ädellövträd såsom ask, vilken omgärdas av betesmark. Höjden och betesmarken hyser mycket stora natur- och landskapsvärden och utgör del i en bevarandevärd helhet. Rakt norrut ligger två motsvarande bergsknallar, med kringliggande betesmarker och området utgör en del av omgivningarnas backiga och småbrutna landskapsbild. Områdets östra del utgörs av energi- och slyskog samt halvöppen gräsbevuxen mark med inslag av björk. Längst i öster, närmast Stora vägen, är den gräsbevuxna marken helt öppen. Sammantaget bedöms naturvärdena vara mycket höga i planområdets västra del och ringa i den östra delen.



Den höglänta biotopen med ädellövträd till vänster och energi- och slyskog till höger. Bilden är tagen från Stubbars byaväg.

FORNLÄMNINGAR

I närområdet finns ett flertal synliga gravhögar, fyndplatser och under mark dolda boplatzlämningar. I yttrande daterat den 19 januari 2011 gör dock Länsstyrelsen, efter besiktning på plats, bedömningen att erforderliga arbeten till följd av upprättad detaljplan inte kommer att beröra under mark dolda fornlämningar. Några vidare arkeologiska insatser behöver därför inte genomföras. Den generella anmälningsplikten gäller dock, varför arbetena ska avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas om under mark dolda fornlämningar påträffas vid schaktningsarbetena. Detta i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Planområdet är ej bebyggt. Avseende befintlig bebyggelse på motsatt sida Stora vägen varierar tomtstorlekarna från 600 m² upp till 1 600 m² och huvudbyggnaderna från 80 m²

till 110 m². Den bebyggelse som längre norrut ligger utmed Stora vägens västra sida utgörs av huvudbyggnader i storleksordningen 60 m² till 110 m². Två av bostadshusen är q-märkta det vill säga att byggnaderna har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Dessa tomtstorlekar ligger på drygt 1 000 m². Direkt väster om planområdet ligger den karakteristiska Kuskagården vilken är ett av få boningshus i grästen i trakten som också är q-märkt.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Omgivande allmän och kommersiell service utgörs av en f-9-skola och en mindre livsmedelsbutik i Brunnby, en knapp kilometer söder om planområdet.

TRAFIK

BILTRAFIK

Till Arild finns två infarter – Stora vägen söderifrån och Nabbavägen österifrån. Av dessa är Stora vägen den klart dominerande med en trafikintensitet på cirka 1 200 fordon per årsmedeldygn. Man kan dock utgå ifrån att det finns stora variationer över året med en topp under sommarmånaderna då turisttrafiken till och från byn är som mest intensiv. Antalet tunga fordon uppgår till cirka 70.

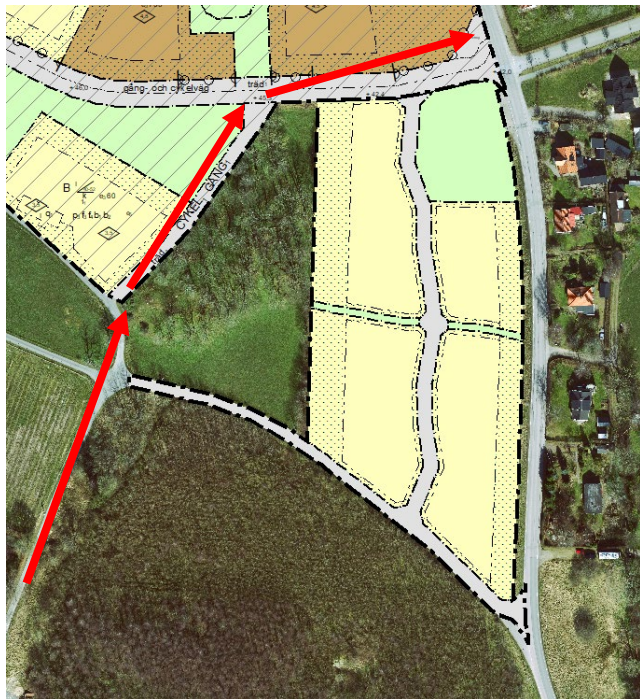
GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Kattegattleden går mellan Helsingborg i söder och Göteborg i norr. En del av Kattegattleden går längs med Stubbarps byaväg för att sedan övergå till Stora vägen.



Kattegattleden i grönstreckad linje i förhållande till Planområdet inom den röda markeringen.

Nuvarande sträckning av Kattegattleden kommer bli oförändrad, men kommunen kommer att möjliggöra för en alternativ väg som är genare. Istället för att svänga ner mot Stubbbarps byaväg kan man istället fortsätta cykla på Lilla vägen genom skogen till Blossavägen och vidare ut mot Stora vägen.



Pilarna visar möjlig gång- och cykelstråk i framtiden.

KOLLEKTIVTRAFIK

Arild betjänas av två busslinjer – linje 223 mot Höganäs via Nyhamnsläge och linje 224 mot Jonstorp. Vardagar avgår linje 223 mot Höganäs två gånger i timmen i rusningstid. Vardagar övrig dagtid avgår en dubbeltur i timmen. Med linje 223 tar sträckan Arild-Höganäs 20 minuter.

Linje 224 är anropsstyrd och avgår mot Jonstorp vardagar två gånger vid morgonens rusningstid och ankommer från Jonstorp två gånger vid eftermiddagens rusningstid. Med linje 224 tar sträckan Arild-Jonstorp 12 minuter.

Hållplats för båda linjerna finns vid Arildsvägen strax söder om aktuellt planområde.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Inom planområdet finns inga befintliga VA-ledningar. Anslutningsmöjligheter till befintligt vattenledningsnät finns såväl väster som nordost om planområdet (se Planförslag). För spillvatten föreslås anslutning nordost om området.

DAGVATTENHANTERING

Dagvatten från denna del av Arild avleds norrut till Skälderviken via ledningsnät och bäck. Varken ledningsnätet eller bäcken kan belastas ytterligare, varför dagvattnet från aktuellt planområde måste fördröjas.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Tre telekablar ligger inom planområdet. Dessa måste flyttas innan markarbeten utförs inom planområdet.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

I anslutning till planområdet är Stora vägen den betydande bullerkällan. Övriga vägar anses inte utgöra något hinder för genomförande av föreliggande planförslag. Inte heller bedöms den trafikallstring som detaljplanens genomförande förväntas medföra utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

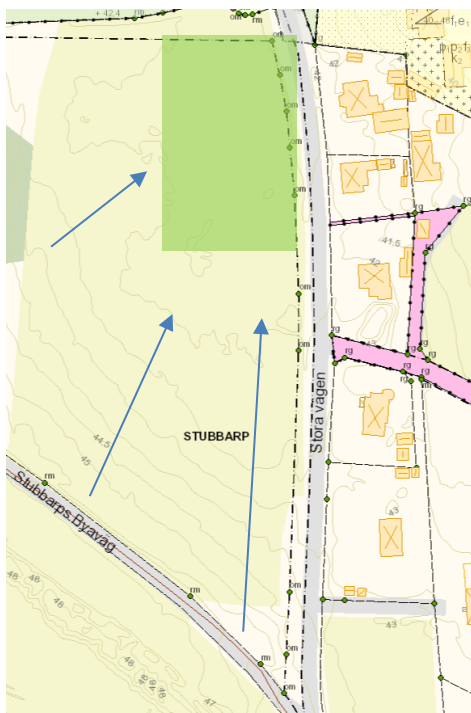
MARKFÖRORENINGAR

Av markinventering, genomförd av miljöavdelningen, framgår att aktuellt planområde inte berörs av förorenad mark.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Ett dagvatten magasin dimensionerat för ett 100- års regn beräknas uppta 1600 m² i anspråk. I denna beräkning är magasinet endast fyllt till 80% varför det finns goda marginaler att lägga på en klimatfaktor på 1,3. Den totala ytan avsatt till dagvatten uppgår till cirka 2000 kvm.

Dagvattenmagasinet är medvetet placerat i den nordöstra delen av planområdet då platsen utgör en lågpunkt. Vid ett skyfall avleds vattnet mot dagvattenmagasinet. Risker för översvämning vid ett skyfall bedöms således som liten.



Den gröna ytan visar dagvattenmagasinets placering och pilarna vattnets naturliga avrinning.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för inom det specifika planområdet har inte genomförts.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra friliggande bostadsbebyggelse inom fastigheten Stubbarp 6:32 m.fl. samt att säkra mark till nödvändiga tekniska anläggningar för dagvattnet.

Detaljplanens markanvändning omfattar kvartersmark för friliggande bostadsbebyggelse samt allmän platsmark för natur och gata. Inom användningsområde för natur avsätts ytor för dagvattenhantering i planområdets nordöstra del.

Planförslaget reglerar:

- byggrätter för enbostadshus
- mark för gata för lokaltrafik
- mark för natur inklusive dagvattenhantering
- placering, utformning och utförande av ny bebyggelse
- administrativa bestämmelser huvudmannaskap, ändrad lovplikt och genomförandetid

Förslaget har stöd i kommunens översiktsplan 2035.

KVARTERSMARK FÖR BOSTADSÄNDAMÅL

Fyra användningsområden för bostadsändamål föreslås, vilka sammantaget rymmer 13 tomter för enbostadshus. Tomtstorleken regleras i detaljplanen till minst 800 m² (bestämmelsen d₁ 800), vilket anknyter till befintliga tomtstorlekar på motsatt sida Stora vägen. Största exploatering per fastighet regleras till 25% av fastighetsarean, dock inte högre än 200 m² per fastighet vilket bedöms vara lämpligt utifrån dagens bostadsstandard. Endast en bostad får byggas per fastighet. Av den totala byggnadsarean får högst 50 kvadratmeter avsättas till komplementbyggnad (bestämmelsen e₁ 25%). Planen säkerställer även att varken huvudbyggnader eller komplementbyggnader placeras i fastighetsgräns (bestämmelserna p₁ och p₂).

Planen tar hänsyn till byggnadernas utformning och försöker i största mån att anpassas till de traditionella byggnadsnormerna som råder i Arild. Typiskt för Arild är de relativt branta sadeltaken. Genom att reglera takvinklarna mellan 38 – 45 grader säkerställs hustak som anknyter till omgivningen. Högsta totalhöjd får uppgå till 8 meter. Tillsammans med reglering av takvinklar säkerställs att taken inte kan bli allt för flacka samtidigt som utformningen öppnar upp för 1-plans alternativt 1,5-plans hus. Takvinklarna för komplementbyggnaderna regleras likaså, och får vara mellan 21 -38 grader med en högsta tillåtna nockhöjd om 4 meter (bestämmelserna f₁ och f₂).

Byggnader ska förses med fasader i puts, trä eller tegel. Fasadkulören regleras ej i detaljplanen men färgpaletten här intill kan med fördel användas som utgångspunkt. Riktlinjer samt utformnings- och utförandebestämmelser gäller såväl huvudbyggnader som komplementbyggnader.



Exempel på lämpliga fasadkulörer
(ur kvalitetsprogrammet för Arild södra Blossalyckan)

Utmed fastigheterna närmast Stora vägen ska ett bullerskydd om 1,5 meter i höjd placeras längs med fastighetsgräns som vetter mot Stora vägen som skydd för bullerstörningar (bestämmelsen m₁). Det bebyggelsefria avståndet om 12 meter säkras genom prickmarken mot Stora vägen. Tomterna som angränsar till Stubbarps byaväg kommer att ha förhöjda maxvärden för buller. Där regleras placeringen och utförandet av uteplatser så att riktvärdena erhålls (bestämmelse m₂)



Föreslagen utformning av planområdet.

ALLMÄN PLATSMARK FÖR NATUR

I områdets nordöstra del kommer det finnas ett större sammanhängande naturområde som kommer att inrymma ett fördröjningsmagasin för dagvatten. Två mindre naturremсор finns i östvästlig riktning. Dessa finns för att skapa en grön koppling mellan naturen som finns på östra sidan av Stora vägen samt västra sidan av planområdet.

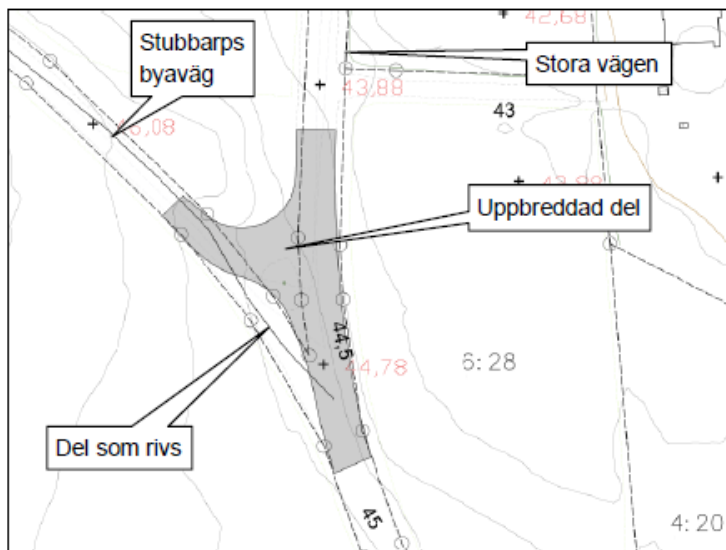
ALLMÄN PLATSMARK FÖR LOKALGATA

Gatorna inom planområdet planläggs som lokalgator. I syfte att efterlikna Stora vägen som löper genom bygden har lokalgatan fått en slingrande utformning. Med en sådan utformning kan förhoppningsvis genomfartstrafik minskas. Denna gatuutformning bedöms även ha en hastighetsdämpande effekt. Bredden på de nya gatorna inom området kommer bli 6,5 meter.

Stubbarps byaväg som är en befintlig gata kommer att breddas till sex meter mellan korsningarna Stubbarps byaväg/Storavägen samt Stubbarps byaväg/ny lokalgata, för att möjliggöra möte mellan exempelvis renhållningsfordon och personbilar. Genom dessa ändringar bedöms vägen därutöver kunna hantera den förväntade trafikökningen.

TRAFIK

Med en utbyggnad på Stubbarp 6:32 m.fl. kommer korsningen Stubbarps byaväg/Stora vägen att belastas ytterligare. Korsningen är i nuläget otydlig och riskerar att leda till missförstånd bland trafikanterna. Korsningen har en liten korsningsvinkel, vilket försämrar sikten och utgör en trafiksäkerhetsrisk. Sikten försämrar ytterligare av trädet som står i refugen. Trädet står i vägens säkerhetszon vilket också innebär en trafiksäkerhetsfara. Korsningen måste därför utformas enligt föreslagen utformning för att uppfylla trafiksäkerhetskraven.



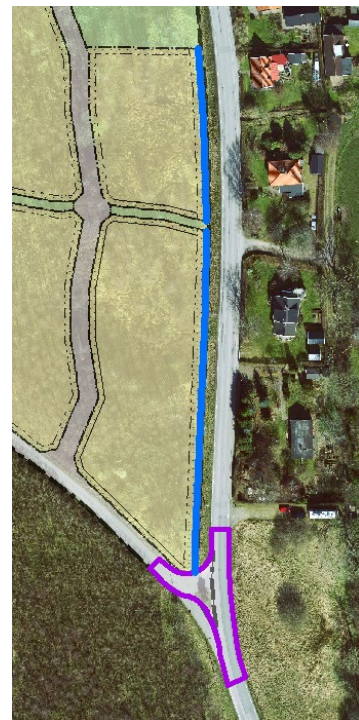
Föreslagen utformning av korsningen.

En viktig förutsättning för trafiksäkerheten är att en bilförare ska kunna ha fria siktlinjer om 110 meter åt vardera hållen innan man kör ut på Stora vägen. Korsningen är utformad för att kunna klara av siktlinjerna trots bullervallen som kommer att uppföras längs med de östra fastighetsgränserna. Bilden åt höger visar den nya korsningen (lila färg) i förhållanden till bullervallens placering (Blå färg)

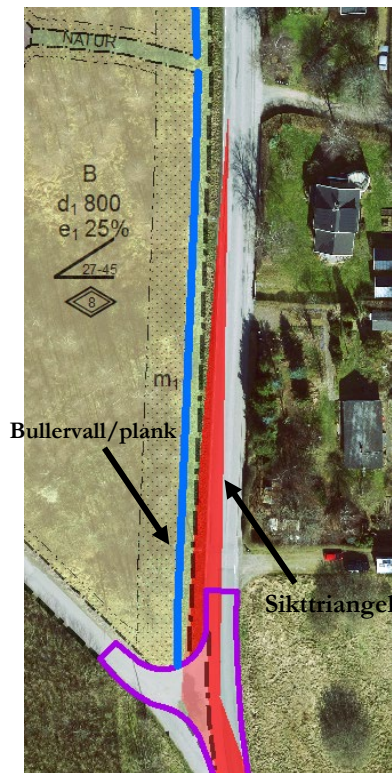
I bilden "sikttriangel mot norr" visas sikttriangeln norrut i förhållande till bullervallen. Mätningen utgår från att en bilförare ska kunna överblicka 110 meter på Stora vägen från ett avstånd om 5 meter in på Stubbarps Byaväg.

Bilden visar att bullervallen (blåa linjen) som har en höjd om 1,5 meter inte kommer att skymma sikten (röda triangeln). Mellan bullervallen och vägen kommer det finnas vegetation. Det är viktigt att det röjs med jämna mellanrum så växtligheten inte skymmer sikten

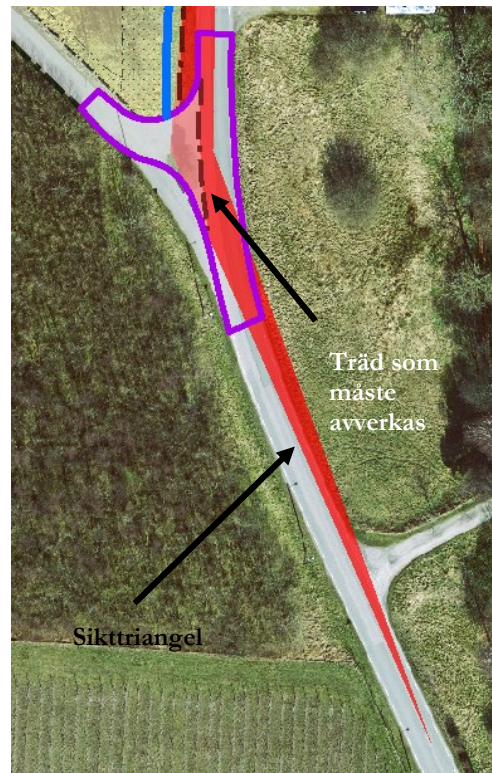
Enligt analysen förekommer det inte siktproblem söderut heller. Bilden "sikttriangel mot söder" visar vart trädets placering inom den lila färgade ytan. Det trädet måste avverkas då den befinner sig i vägens säkerhetszon.



Korsningen (i lila) i förhållande till bullervallen (i blått)



Sikttriangel mot norr.



Sikttriangel mot söder.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

I enlighet med principlösning, daterad den 9 december 2010, finns anslutningsmöjligheter till befintligt vattenledningsnät såväl väster som nordost om planområdet. Båda ledningarna tillhör högtryckszonen i Arild, vilket är en förutsättning för att fastigheterna inom planområdet ska få tillräckligt vattentryck.

Spillvattenledningarna inom planområdet anläggs med självfall och föreslås anslutas till befintligt spillvattennät i nordost om området.

DAGVATTENHANTERING

Anslutningspunkt till befintligt dagvattennät nordost om området. Detta ledningsnät kan inte belastas ytterligare. Detta beror dels på grund av att bäcken som leder ut dagvattnet till Skälderviken är begränsande och dels på grund av att ledningsnätet nedströms inte är dimensionerat för ytterligare påkoppling. Dagvattnet från aktuellt planområde måste därför fördröjas inom området.

RIKTLINJER FÖR DAGVATTENMAGASINETS UTFORMNING

Området för dagvattenmagasin avsätts i planområdets nordöstra del. Ytan som behöver tas i anspråk för detta beror på vilken magasinlösning som väljs. Öppet magasin, med eller utan permanent vattenspegel, förordas. För detta krävs flacka släntlutningar om max 1:6 och en yta om cirka 1 600 m². I detaljplanen finns drygt 2 000 m² avsatt som område för dagvatten, vilket möjliggör ett begränsat men nödvändigt avstånd till intilliggande kvartersmark.

Då området för dagvatten ligger exponerat utmed Stora vägen ska ett tilltalande uttryck av platsen och magasinet eftersträvas. Höga staket eller stängsel runt magasinet ska undvikas.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Ett exploateringsavtal har i samband med detaljplanen upprättats. Avtalet reglerar kostnader för utbyggnad av vägar, och övriga underjordisk infrastruktur, utbyggnad av dagvattenmagasinet samt fastighetsregleringar. Avtalet reglerar även Höganäs kommuns inlösen av all allmän platsmark.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom aktuellt planområde. Exploatören ansvarar för iordningsställande av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Exploatören bekostar anläggande av allmän platsmark enligt exploateringsavtalet. Kommunen ansvarar för iordningsställande av VA- och dagvattenanläggningar, exploatören står för samtliga kostnader.

Exploatören ska kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter. Även ska huvudman för el-, fjärrvärme-, bredbands- och teledistributionen kontaktas innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

TRAFIK

Det åligger exploatören att bekosta för åtgärder på Stubbarps byaväg i anslutning till Stora vägen.

ANSVARSFÖRDELNING – EL, FJÄRRVÄRME, BREDBAND

Höganäs Energi AB är huvudman för el- och fjärrvärmedistributionen. Aktuellt planområde ligger inom dess områdeskoncession. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll. Höganäs Energi AB tillhandahåller även digital infrastruktur i form av fiberkabel.

ANSVARSFÖRDELNING – TELE

Telia Sonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området. Innan markarbeten utförs inom planområdet bör i förekommande fall markering av befintliga kablar beställas från huvudman. Vid behov åligger det exploatören att bekosta flytt av dessa kablar innan markarbeten utförs inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

BESTÄMMELSER OM UTNYTTJANDEGRAD

I detaljplanen gäller följande fastighetsrättsliga bestämmelser om utnyttjandegrad:

- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 800 m²

- Endast en bostad per fastighet

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget.

I detaljplanen gäller fastighetsindelning i enlighet med de fastighetsindelningsgränser som redovisas i plankartan.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

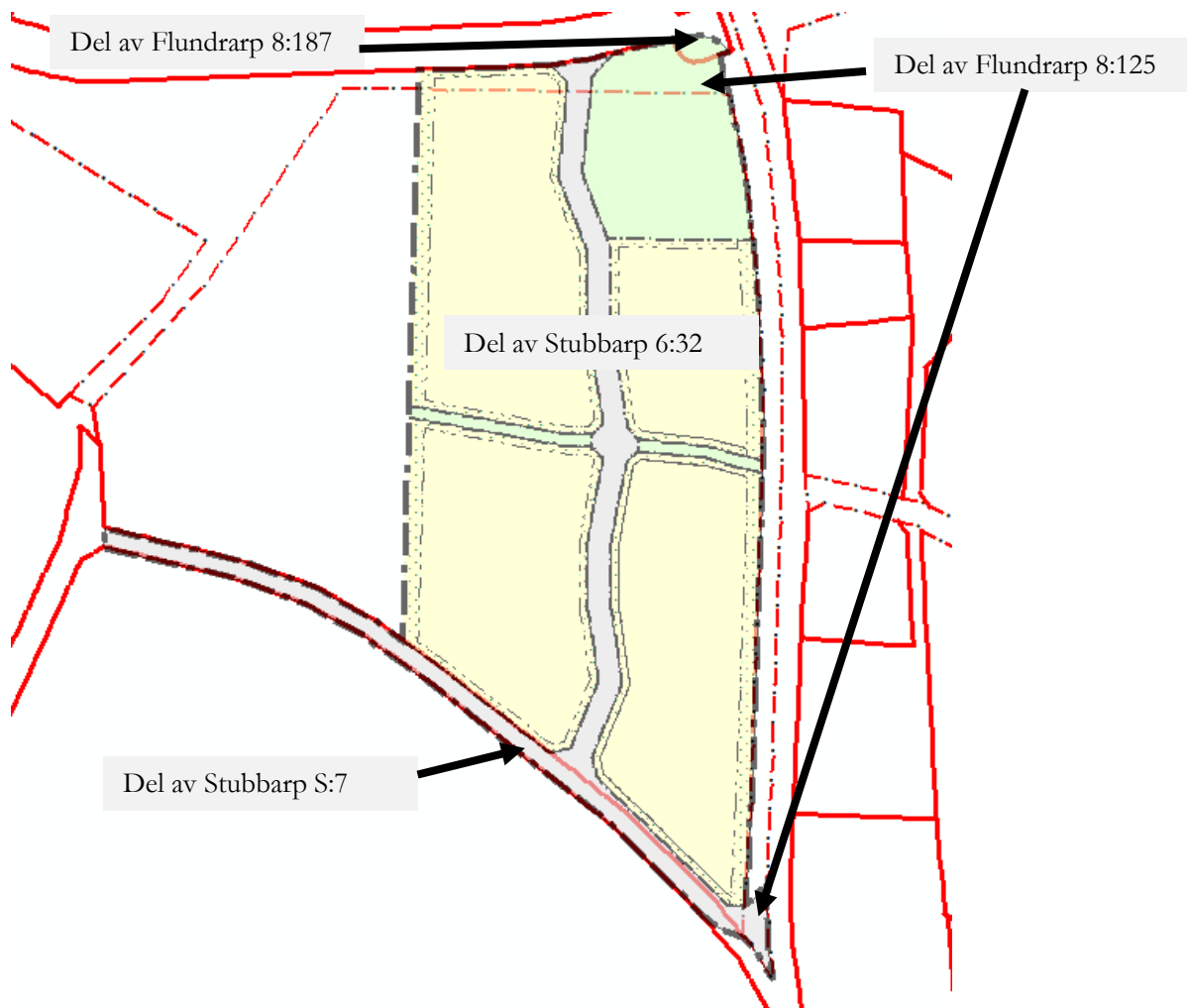
Exploatören är ansvarig Stubbarp 6:32 kommer att styckas för att möjliggöra de åtgärder som detaljplanen föreskriver, det vill säga, bostäder, gator och natur. Den västra delen av Stubbarp 6:32 som inte längre är aktuellt att omfattas av detaljplanen kommer att genom fastighetsreglering överföras till Flundarp 8:125.

En yta om cirka 800 m², tillhörande fastigheten Flundarp 8:125 som Höganäs kommun äger, har tagits i anspråk och kommer bland annat vara del av kvartersmarken för bostadsändamål, samt allmän platsmark lokalgata och natur. Den del av allmänna platsmarken markerad som ”lokalgata” och ”natur” kommer att regleras till Flundarp 8:125 som är en kommunal gatufastighet.

Stubbarps Byaväg som i detaljplanen är planlagt som lokalgata kommer att övertas av kommunen. Höganäs kommun har påbörjat ett arbete med övertagande av huvudmannaskapet för skötsel av vägar från vägföreningar i olika delar av kommunen. Arild är en av orterna där kommunen övertagit huvudmannaskapet.

Omprovning av Flundarp ga:7 ska ske, vilken förvaltas av Arilds vägförening. Marken kommer vara i Höganäs kommuns ägande efter att den har fastighetsreglerats till Flundarp 8:125.

Fastighet	Erhåller mark från	Avstår mark	Markanvändning
Flundarp 8:125	Stubbarp 6:32 och Stubbar S:7	Till framtida bostadsfastigheter (dagens Stubbarp 6:32)	Allmän plats och kvartersmark
Del av Flundarp 8:187	Ingen	Ingen	Allmän plats
Stubbarp 6:32	Ingen	Till Flundarp 8:125 och nya fastigheter	Kvartersmark och allmän plats
Del av Stubbarp S:7	Ingen	Regleras över till Flundarp 8:125	Allmän plats



Kartan visar rådande fastighetsindelning inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE OCH GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

Övriga ekonomiska frågor rörande detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtal.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Inom planområdet är kommunen huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal reglerar kostnader i samband med erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.



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 Miljöbalken.

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i Plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning 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 (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMOMHUS

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

VATTEN

Skälderviken är recipienten för dagvattnet i Arild. Skälderviken utgör den sydligaste delen av Kattegatt och omges av Kullen i sydväst och Bjärekusten i nordost. Skälderviken är mycket långgrund med ett djup på cirka 24 m i den yttre delen. Recipientens ekologiska status bedöms i dagsläget som god och kommer inte att påverkas negativt av detaljplanen. Dagvattenmagasinet som kommer att anläggas inom planområdet är ett öppet magasin med genomströmning varför viss rening och sedimentering beräknas ske i magasinet.

Recipienten uppnår inte god kemisk status. Förhöjda värden av PBDE, kvicksilver och TBT – halter är orsaken till den icke goda kemiska statusen. Gränsvärdena för PBDE och kvicksilverföroreningar överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av PBDE och kvicksilver har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Tre mätningar i sediment i Vejbystrands småbåtshamn visar på att halterna överskrider gränsvärdet av TBT halter. TBT fanns i stor utsträckning båtbottnfärger tidigare vilket gör den vanligt förekommande i sediment vid hamnar.

BULLER

Den primära bullerkällan i anslutning till planområdet är Stora vägen och den sekundära är Stubbarps byaväg. Utredningar och beräkningar har gjort för att beräkna bullervärdena från dessa två källor.

Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens infrastrukturproposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.



Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå

ute frifältsvärde

55 dBA

maxnivå

inne

30 dBA

ute frifältsvärde

70 dBA (vid uteplats)

inne

45 dBA (nattetid)

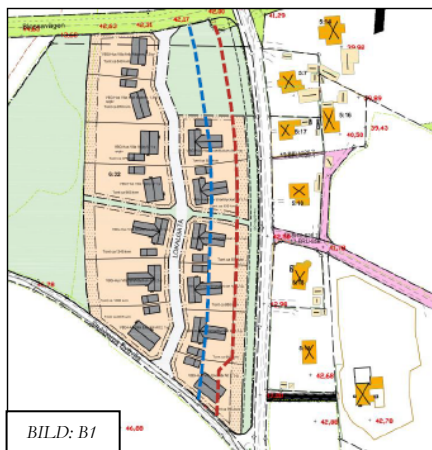
Trafikverket har genomfört en trafikmätning på Stora vägen år 2016. Trafikmängden uppgick till 1 120 fordon/dygn varav 9% var tung trafik under det mätåret. För Stubbarps byaväg saknas mätningar. Trafiken har bedömts uppgå till cirka 50 fordon/dygn varav 5% tung trafik.

Som underlag till bullerberäkningen har en trafikprognos tagits fram av WSP den 10 februari 2021. Trafikprognosen grundar sig på Trafikverkets uppräkningsstat för Skåne. Utöver uppräkningsstaten har trafiken även lagts till för de exploateringar som planeras i området. I utsnittet nedan från WSPs rapport redovisas en årlig genomsnittlig trafikökning.

	Tung trafik	Personbilar
År 2017-2040	1,72 %/år	1,38 %/år
År 2017-2065	1,30 %/år	0,73 %/år

Tabell. Årlig trafikökning baserad på Trafikverkets uppräkningsstat för Skåne

Baserat på uppräkningsstaten förväntas trafiken år 2041 på Stora vägen uppgå till 1 580 fordon/dygn varav 10% tung trafik och till 120 fordon/dygn varav 5% tung trafik på Stubbarps byaväg.



Vid beräkningarna har programmet Trivecot Buller Väg 2 version 1.3.0 använts.

Bullerberäkningen har gjorts för att beräkna på hur stort avstånd från befintlig väg ny bebyggelse kan placeras ur bullersynpunkt med trafiken år 2041. Längs med stora vägen uppnås 55 dBA ekvivalentnivå 15 meter från vägmitt, förutom längst i söder där 55 dBA erhålls 20 meter från vägmitt (se röda linjen i bild B1)

För att uppnå riktvärdet 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad krävs ett

avstånd om 30 meter från Stora vägens mitt (se blå linje i bild B1). Det innebär att uteplatser måste kunna anordnas på husens västra sida. Genom att vidta bullerskyddsåtgärder i form av ett 1,5 meter högt plank/vall cirka 8 meter från vägmitt på Stora vägen beräknas riktlinjerna för både ekvivalent nivå och uteplatser klaras 15 meter från vägmitt.

Detta säkerställs i planen genom att pricka marken mot Stora vägen så att inga byggnader kan placeras närmare än 15 meter från Stora vägens mitt. Inom det prickade området ska bullerskyddet uppföras i fastighetsgräns mot Stora vägen, (bestämmelsen m₁) och inga uteplatser får anordnas inom prickmarken heller (bestämmelse n₁).

	Bullervärde 15 m från vägmitt på Stora vägen	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Plank/vall 1,5 m	50	69

Bullervärden 15 meter från vägmitt på Stora vägen med ett 1,5 högt plank/val 8 meter från vägmitt

Från Stubbarps byaväg erhålls riktvärdena om 55 dBA ekvivalent vid fasad. Max värdena erhålls väldigt långt in i de två södra tomterna vilket medfört att uteplatserna ska placeras och anordnas så att 70 dBA erhålls (bestämmelse m₂).

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Detaljplanens genomförande möjliggör bostäder i ett område med natursköna omgivningar och relativt goda kommunikationer, samtidigt som befintliga naturvärden säkras. Detta ligger i linje med Höganäs kommuns strävan att vara en attraktiv boendekommun.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Detaljplanen reglerar till viss del bebyggelsens placering, utformning och utseende. Planbestämmelserna är dock så pass fria att det finns möjlighet att utveckla ett variationsrikt bostadsområde avseende volymer, kulörer och materialval.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Kopplingar till planområdets natursköna och attraktiva omgivningar säkras dels genom lokalgata och dels genom det stråk av naturmark genom planområdet i öst-västlig riktning. Avseende utformningen av planområdet åstadkoms kopplingar till såväl befintliga Arild som till Blossalyckan.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Utformningen av lokalgata bidrar till en trygg och säker trafikmiljö, dels genom hörnavskärningar och dels genom dess krökta och därigenom hastighetsdämpande dragning.

TILLGÄNGLIGHET

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 2 kap 6 § PBL (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas inom planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet.

EKONOMISKA OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av del av fastigheten Flundarp 8:125. Fastigheten kommer även att utöka i och med den allmänna platsen regleras över hit.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN STUBBARP 6:32

Fastigheten utökas med del av Flundarp 8:125 och styckas därefter för bostadsändamål och allmän platsmark. Fastighetsägaren får en utgift i samband med lantmåteriförrättning. Fastighetsägaren får en utgift för utbyggnad av VA-ledningar, dagvattenmagasin och lokalgata.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN STUBBARP S:7

Fastighetens areal minskas då del av den genom fastighetsreglering överförs till Stubbarps 8:8125 regleras över till kommunens gatufastighet Flundarp 8:125.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN FLUNDRARP 8:125

Fastigheten utökas med den allmänna platsmarken inom planområdet , samtidigt som fastigheten avstår en bit mark till förmån för kvartersmark. Exploatören bekostar lantmåteriförrättning.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Allmän platsmark ska regleras till Flundarp 8:125.