



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

del av Flundrarp 1:31 i Arild

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2005-08-22

antagits av BN: 2005-10-05

vunnit laga kraft: 2005-11-07

1284-P06/325

Planens syfte och huvuddrag

Arbetets syfte är att möjliggöra avstyckning av ytterligare en tomt inom fastigheten Flundarp 1:31 med en ny byggrätt för bostadshus.

Bakgrund

Den 29 augusti 2003 inkom till kommunen en ansökan om ändring av gällande detaljplan för fastigheten Flundarp 1:31 i Arild. Ändringens syfte är att möjliggöra delning av fastigheten samt uppförande av ett nytt enbostadshus vilket inte tilläts i gällande detaljplan. Planavdelningen gjorde bedömning att det borde vara möjligt att ompröva gällande detaljplans utformning för den aktuella fastigheten. I enlighet med planavdelningens bedömning beslutade byggnadsnämnden 2003-10-07 att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för en ersättande detaljplan för fastigheten Flundarp 1:31 i Arild.

Förenligt 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.

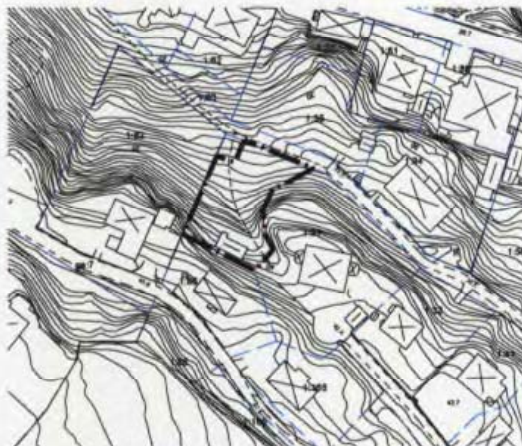
Plandata

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Flundarp 1:31 är belägen i centrala Arilds övre delar.



Planområdets läge i Arild

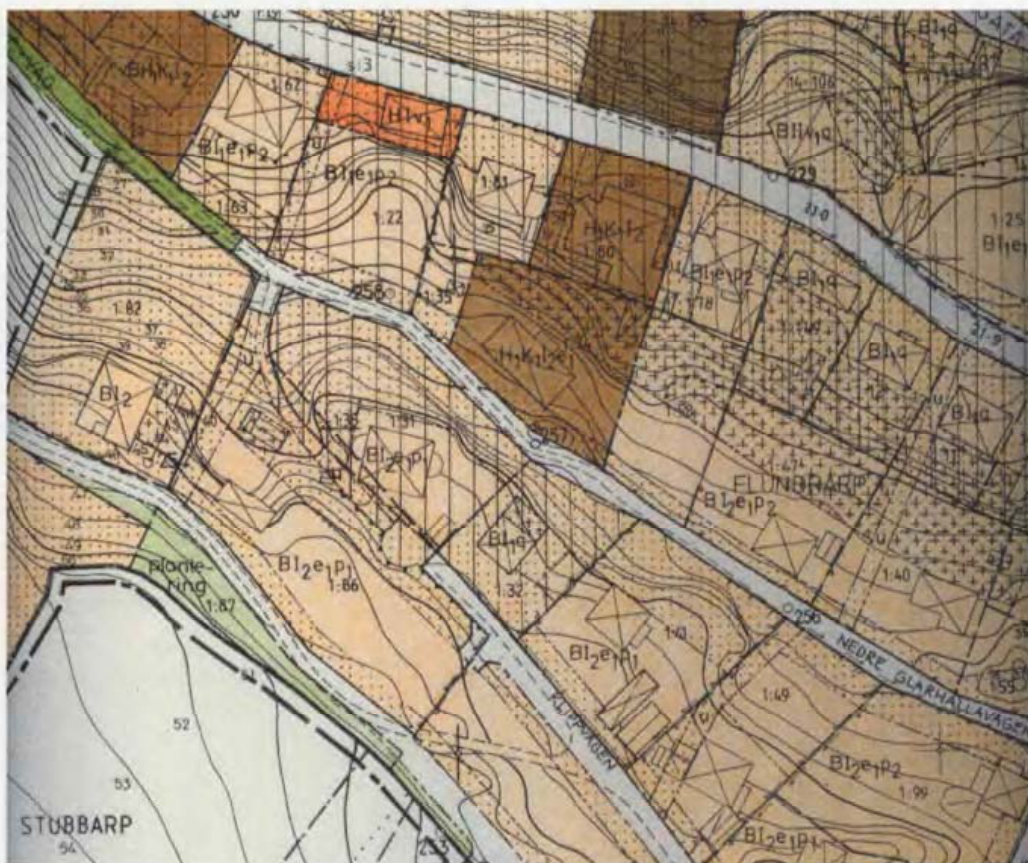


Utdrag ur primärkarta med markerat planområde

Planområdet omfattar den del av fastigheten Flundarp 1:31 som i det föreliggande planförslaget provas som ny fastighet för bostadsändamål. Planområdets yta är 682 m².

Markägförhållanden

Den aktuella fastigheten är privatägd.



Utdrag ur gällande detaljplan

Planens innehåll

Aktuellt planområde innefattar mark som till stor del inte får bebyggas enligt bestämmelser i detaljplan för Arilds Centrala del, laga kraft den 25 april 1996. Endast en mindre byggzon för uppförande av uthus och garage finns. Planområdet ansluter till en planlagd återvändsgata med vändplats i anslutning till föreslagen tomts norra del. Fastigheten Flundarp 1:31 har arealen 2164 kvadratmeter och är bebyggd med en huvudbyggnad och ett uthus. Detaljplanen medger en byggnadsyta på 185 kvadratmeter dock maximalt 20 % av fastighetens areal. Endast en huvudbyggnad får uppföras. Fastigheten är belägen inom ett område som innefattar stor del av centrala Arild och som har bestämmelse om värdefull miljö där ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart.

Innan uppdraget formulerades om arbete med ny detaljplan för aktuellt område studerades gällande planer och genomfördes detaljstudier på plats av bygglovs- och planavdelningen följt av en samlad bedömning av möjligheterna att studera förändringar i området i en detaljplaneprocess. Anledningen till detta arbete var ett initiativ från fastighetsägaren som önskade få prövat möjligheten att dela fastigheten Flundarp 1:31 i två. Efter samlade överväganden om allmänna och enskilda intressen för aktuell plats redovisades ett underlag för byggnadsnämnden om beslut om uppdrag att pröva möjligheterna att uppföra ytterligare en huvudbyggnad på en ny fastighet inom gränserna för nämnd fastighet. Byggnadsnämnden fann det rimligt att påbörja och genomföra en planprocess för aktuellt område och beslutade så den 7 oktober 2003.

I ovan nämnda överväganden, som var grund för planarbetet, värderades gjorda ställningstagande till allmänna och enskilda intressen så som de redovisas i gällande planer

tillsammans med platsens förutsättningar och nya enskilda samt allmänna intressen. Gällande detaljplans syfte beaktades särskilt. Sammanfattningsvis konstaterades att det borde vara möjligt att tillföra aktuell miljö ytterligare ett bostadshus utan att påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljön skulle kunna identifieras. Vidare bedömdes det möjligt att göra nämnd förändring i Arilds värdefulla miljö med en byggnad som utformas med hänsyn till platsens egenart.

Ny detaljplan omfattar befintlig kvartersmark för bostadsändamål som enligt planförslaget kommer att utgöra ny bostadstomt med möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus på tomten. Planområdets/tomtens yta är ca 680 m². Endast en fastighet för bostadsändamål får bildas inom planområdet. Tomtens angöring kommer att ske norrifrån från befintlig återvändsgata med bibehållen vändplats i anslutning till tomten.

Större delen av planområdet utgörs av prickad mark som inte får bebyggas. Inom planområdet föreslås två byggzoner, en för befintligt uthus och en för ett nytt bostadshus.

Byggrätt för befintligt uthus är i stort densamma som i gällande detaljplan både när det gäller exploateringsgrad och byggnadsvolym. Befintligt uthus upptar ca 35 m² på marken medan föreslagen byggrätt omfattar ca 50 m². Zonen är kryssad, får endast bebyggas med uthus och garage i upp till en våning. Högsta byggnadshöjd för uthus, garage är 2,5 m.

Byggrätt för huvudbyggnad placeras i norra delen av tomten, längst ner i sluttningen och omfattar ett mindre, relativt plant område om ca 80 m². Byggrätten placeras med långsidan i höjdkurvornas riktning så att ingrepp i form av schaktning och utfyllnad minimeras. Byggnadens volym begränsas med byggzonens omfattning samt med högsta byggnadshöjd om 3,8 m och högstanockhöjd om 6,8 m. Det är tillåtet att inreda vind samt att uppföra kupor eller mittfrontespiser upp till högst 1/3 av takets längd. Sutterängvåning får inte anordnas utöver angivet högsta antal våningar då slutningshus bedöms vara olämpliga med tanke på kulturmiljö.

Med angivna regler för ny huvudbyggnads placering och utformning har detaljplanens bestämmelser sammanvägt allmänna och enskilda intressen på ett sätt som kan bedömas tillgodose allmänna intressen av bevarande av kulturmiljön inom detaljplanelagt område i centrala Arild samtidigt som syftet att öka bostadsbeståndet beaktas.

Sluttningen på tomten, mellan två byggrätter, bevaras som mark som inte får bebyggas.



Sluttningen på fastigheten Flundarp 1:31

Inom hela planområdet gäller det att varsamhet mot befintlig vegetation ska beaktas. Markens höjd får inte ändras inom planområdet förutom vid byggnation och då får



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

del av Flundrarp 1:31 i Arild

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2005-08-22

antagits av BN: 2005-10-05

vunnit laga kraft: 2005-11-07

1284-P06/325



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

SÄRSKILT UTLÅTANDE ÖVER SAMRÅD

Detaljplan för

del av Flundrarp 1:31 i Arild

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
samt efter samråd **Särskilt utlåtande över samråd**

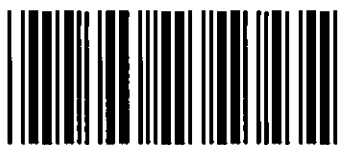
Detaljplanen har:

upprättats: 2005-08-22

antagits av BN: 2005-10-05

vunnit laga kraft: 2005-11-07

1284-706/325



Akt nr:
1284-P06/325

AU\$1284-P06/325

Upprättade år 2005	Ärendenummer M06379
Ärende Detaljplan för del av FLUNDRARP 1:31 i Arild	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....31.... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor *p3*

1284-P06/325



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Registrerad 2006-04-03

2005-11-08

MEDDELANDE LAGA KRAFT

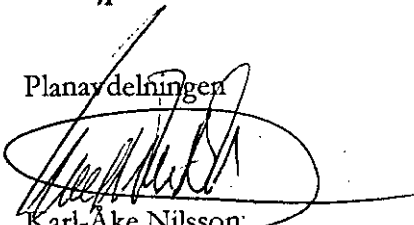
**Detaljplan för Flundrap 1:31 i Arild,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2005-10-05 § 383 antagit
detaljplan för Flundrap 1:31 i Arild, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 7 november 2005.

Planavdelningen



Karl Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Tidigare ställningstaganden, förutsättningar

Översiktliga planer

ÖP2002

Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 strider inte mot föreslagen planändring. Fastigheten Flundarp 1:31 är belägen inom det område som i ÖP2002 anges som befintlig tätort.

Kulturmiljö

Hela Arild inkl. berörd fastighet ingår i riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg-Krapparp. Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del I från 1993 beskriver riksintresset bl a så här:

” Kullaberg-Krapparp uppvisar en ovanligt komplex och tät kulturmiljö, vilken präglas av kontinuiteten i bosättningen och verksamhet från äldsta forntid fram till idag. Det kuperade landskapet har stora estetiska kvaliteter och historiska egenvärden... I Arild samsas gamla fiskarelängor och yngre sommarvillor kring det medeltida kapellet, missionshuset, Rusthållaregården m m.”

Bebyggelsen i Arild innefattar olika årsringar. Fiskeläget nedanför Stora Vägen domineras av panelklädda korsvirkeshus från 1700- och 1800-tal. Vid Stora Vägen ligger äldre turistanläggningar hotell, fotoateljé, café och i backen ovanför villor från tidigt 1900-tal med senare inslag, mestadels med tegel- och stenfasader. I Arild dominerar sadeltak med hög takresning och traditionella takmaterial (tegelpannor, eternit, papp och halm). Frontespiser förekommer. Aktuell fastighet ligger i ”villazonen” och ett nytt hus bör ansluta till denna karaktär.

Till Arilds kulturmiljökaraktär hör också grönskans dominans och de naturliga sluttningarna. En förutsättning att bygga i sluttningen är att dessa element hanteras varsamt och att schaktning, utfyllnad och trädfallning undviks så långt möjligt.

Naturvårdsplan

Planområdet ingår i område av riksintresse för naturvården och friluftslivet.

Gällande detaljplan

För Arilds centrala delar och därmed också för aktuell fastighet gäller detaljplan framtagen under 1992, antagen av KF 1993-04-07 och som vunnit laga kraft 1996-04-25.

Gällande detaljplan har genomförandetid kvar fram till 2007-07-01. Planen togs fram med syfte ”att skydda kulturhistorisk värdefull miljö, vilket i princip innebär att stora delar av den befintliga bebyggelsen, befintliga gatusträckningar, gatubredder, vegetation, hägnader mm bevaras. Naturmiljön i de övre delarna av Arild med sina kraftiga sluttningar, öppenhet, utblickar och rika bebyggelse bör tas stor hänsyn till vid ny bebyggelse. Ett annat syfte är att ge möjlighet till ett ökat åretruntboende, genom att i plan tillåta uppförandet av nya bostadshus och därmed få ett bättre underlag för service.” Relativt omfattande s.k. prick- och korszoner dvs. områden som ej resp endast undantagsvis får bebyggas motiveras med bevarandemotiv. Dessa zoner ska förhindra att värdefulla utblickar, byggnader eller fasader förbygges eller att avstyckningar och bebyggelseförtätning sker i strid mot de kulturhistoriska intressena.

schaktning och fyllning sammantaget inte ändra marknivån mer än 1,5 meter. Upphöjda uteplatser och trädäck får inte anläggas.

Ny byggnad skall till färg, form och exteriöra material ansluta till områdets traditionella bebyggelse. Takmaterial skall vara lertegel (ej betongpannor) eller papp.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Övrigt

Fornlämningar

Det finns ingen registrerad fast fornlämning inom planområdet. Idag okända fornlämningar kan påträffas vid schaktningsarbeten. Sådan kan uppträda som härdar, stolphål, stenpackningar eller husgrunder. Fornlämningar skyddas enligt Kulturminneslagen. Skulle idag okänd fornlämning påträffas vid schaktningsarbeten skall arbetet avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen.

Konsekvenser av planens genomförande

Genom det aktuella planförslaget skapas möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus i övre delar av centrala Arild som ligger inom riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg – Krapperup. Föreliggande planförslag är en avvägning mellan bevarandeintresset inom befintlig kulturmiljö och underliggande planens syfte att ge möjlighet till ett ökat åretruntboende. Den nya byggnaden med dess placering, volym samt anpassningskrav när det gäller färg, form och exteriöra material bedöms kunna uppföras utan större negativa konsekvenser. Dessutom utökar detaljplanen skyddet för den sluttning som ingår i planområdet med syfte att bevara karaktären av naturtomt. Sammantaget bedöms inte detaljplanen negativt påverka utvecklingen för värdena inom riksintresseområdet för kulturmiljövård.

Medverkande tjänsteman

Planförfattare är Planavdelningen genom Mila Sladic, planingenjör.

Övriga medverkande:

Henrik Ranby, stadsantikvarie

Karl-Åke Nilsson, planchef

Revidering inför antagande 2005-09-28 som avser förtydligande av skälen till planändring och hur planförslaget påverkar riksintresset.

PLANAVDELNINGEN

2005-08-22



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Henrik Ranby
Stadsantikvarie



Mila Sladic
Planningenjör

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planen syftar till att möjliggöra avstyckning av ytterliggare en tomt inom fastigheten Stora Flundarp 1:31 med en ny byggrätt för bostadshus.

Ansvarsfördelning

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.

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet. Huvudmannaskapet åvilar Arilds vägförening.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under andra halvåret 2005.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

En fastighet för bostadsändamål får bildas inom planområdet. Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Inom markerat u-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställd genom ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar fastighetsägare. Exploatören står för kostnaden för erforderlig tillfartsväg.

Ägare till fastigheten Flundarp 1:31 bekostar planarbetet i enlighet med separat avtal. Planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med beviljande av bygglov.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

Revidering inför antagande 2005-09-28 avseende planens genomförandetid och ekonomiska frågor, kostnader för tillfartsväg.

PLANAVDELNINGEN

2005-08-22



Karl-Ake Nilsson
Planchet



Mila Sladic
Planingenjör