

Akt nr:
1284 - P98 / 202

AU\$1284-P98/202

1284-P98/202

P₁ (2 sk)

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/1280
Ärende Detaljplan för ARILDS SÖDRA DEL	
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 blyerts 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
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

..... / band

..... numrerade sidor

..... inneliggande karta

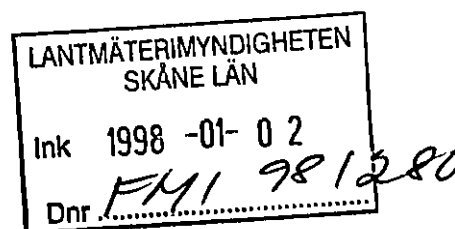
..... 2 annan karta P₁



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

MEDDELANDE LAGA KRAFT



Detaljplan för **ARILDS SÖDRA DEL**, i Höganäs kommun.

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 1996-04-11--15 § 35 antagit ändring av detaljplan för Arilds södra del.

Överklagande av Kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 1997-06-05.

Överklagande av Länsstyrelsens beslut har 1997-11-20 avslagits av regeringen.

Detaljplanen har därför vunnit laga den 20 november 1997.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark

HÖGANÄS 1997-11-20

Kopia till:
Länsstyrelsen samhällsbyggnad
Fastighetsregisterbildningsmyndigheten
Fastighetsbildningsmyndigheten

Registrerad
980826

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

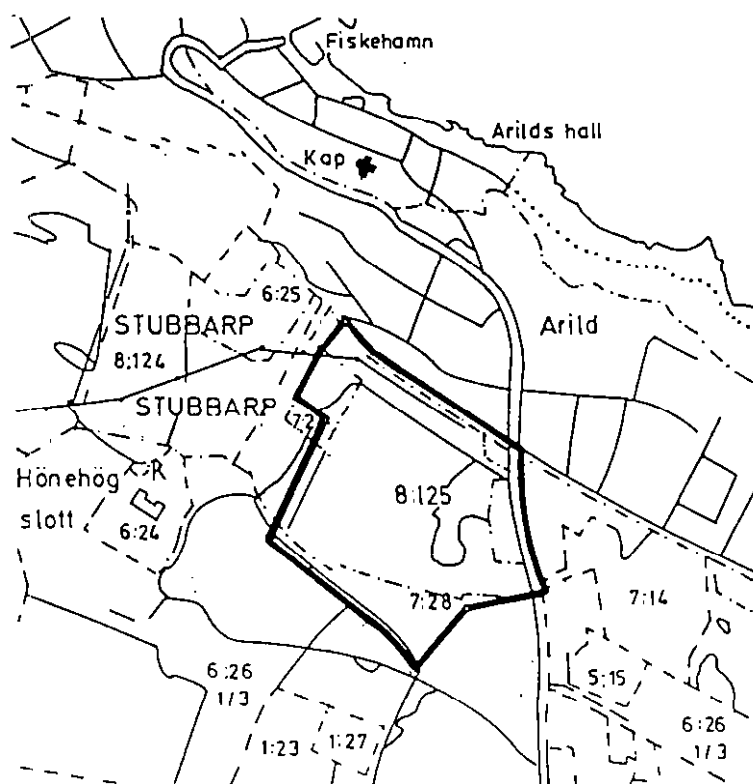
HANDLINGAR.

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

PLANENS SYFTE.

Planens syfte är att ge möjlighet till ökat åretruntboende och förbättrad kommunal service i Arild genom att i plan tillåta uppförande av friliggande småhus samt lägenheter för pensionärer och andra mindre hushåll och genom att reservera mark för barnstuga, fritidshem, lågstadieskola, bibliotek, dagcentral samt tennisbanor med klubbstuga.

PLANFAKTA.



Läge mm

Planområdet är beläget i södra delen av Arild. Marken inom planområdet består idag huvudsakligen av jordbruksmark, förutom några tomter med friliggande hus och två tennisbanor. Det begränsas i norr av befintlig bebyggelse, i öster av Stora Vägen, i söder av jordbruksmark samt i väster av skogsmark.

Areal	Områdets totala areal är knappt 8,5 ha.
Markägoförhållanden	Samtliga fastigheter inom området är i privat ägo. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.
Översiktsplan	För Höganäs kommun i dess helhet finns en översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 1993.10.07. En fördjupad översiktsplan, kallad områdesplan, har utarbetats för Arild, Skäret och Brunnby samt kringliggande områden. Denna antogs av kommunfullmäktige 1993.05.17. Översiktsplanen hänvisar i huvudsak till områdesplanen vad beträffar Arild. I denna påpekas betydelsen av att en utbyggnad av Arild kommer till stånd för att en fortsatt utglesning ej ska ske bland befolkningen. En sådan utbyggnad är också en förutsättning för bibehållande av befintlig service och uppbyggande av kompletterande sådan. I områdesplanen framhävs också att planområdet ingår i ett större område omfattande hela Kullaberg- Krapperupsområdet, vilket bedömts vara av riksintresse för såväl kulturmiljövården som naturvården och friluftslivet. Detaljplanen överensstämmer med den kommunomfattande översiktsplanen och med den fördjupade översiktsplanen för Arild, Skäret och Brunnby antagna 1993.10.07 resp 1993.05.17. I dessa har visats att detaljplaneområdet inte har sådana värden ur ovannämnda aspekter att det kan bedömas vara olämpligt ur allmän synpunkt att ta det i anspråk för bebyggelse. Det kan också konstateras att detaljplanen inte strider mot NRL.
Detaljplan	Planområdet och dess angränsande områden är ej tidigare detaljplanlagda. Dock har en detaljplan utarbetats för det i norr angränsande området, centrala delen av Arild, vilken antagits av kommunfullmäktige 1993.04.07 men ännu ej vunnit laga kraft.
Program	Efter hörande av berörda förvaltningar har ett program upprättats för den aktuella detaljplanen, vilket godkänts av kommunstyrelsens planeringsutskott 1990.11.14 samt efter uppdatering av kommunstyrelsen 1992.02.25. Enligt detta detaljplaneprogram skall området inrymma 30-40 marklägenheter för äldre med möjlighet till gruppboende samt 30-40 småhus. Vidare skall mark reserveras för barnstuga, lågstadieskola, bibliotekslokal och dagcentral, sammanlagt 7.500 m ² inkl parkering. Befintliga tennisbanor skall kunna ligga kvar och en mindre bollplan bör anläggas. Biltillfart till området skall ske från Stora Vägen söder om den bebyggelse som ligger längs dennas västra sida, medan gång- och cykelförbindelse skall anslutas till befintliga gator i byn. Bebyggelse och vegetation skall anpassas till Arilds byggnadstraditioner, terrängförhållanden och landskapsbild. Viss omarbetning och komplettering av programmet har godkänts av kommunstyrelsens planeringsutskott 1994.04.12. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.
Bebyggelse mm	Största delen av planområdet är obebyggt förutom ett antal fastigheter utefter områdets gränser. Det finns således en enfamiljsbostad på en mycket stor tomt i planområdets nordvästra del samt några friliggande småhus och en mindre verkstad utefter Stora Vägen i planområdets östra kant. Det nordligaste av dessa småhus utgöres av ett bostadshus i korsvirke med ljusgrön locklistpanel och två traditionella skorstenar i gult tegel. Huset, vars östra gavel utgör en välbekant fond för Nabbavägen, torde vara uppfört kring 1800-talets mitt. Husraden utefter Stora Vägen avslutas i söder av ett bostadshus i korsvirke med faluröd timra och vitkalkade fyllningar. Det har laluröd locklistpanel på gavelröstena, halmtak och en traditionell skorsten samt på norra fasaden en utskjutande bakugn. Huset, som troligen är uppfört under 1800-talets första hälft, kallas "Fula-Johannas hus" (dialekt för Fågel-Johanna). Tomten är delvis omgärdad av ett stengärde. Detta och den vegetation som finns utmed gårdet är betydelsefulla för landskapsbilden, varför de om möjligt bör bevaras. I planområdets sydligaste del ligger ett särpräglad bostadshus, uppfört i gråsten, med gavelrösten i faluröd locklistpanel och läckt med gult tegel. Dess stora trädgård omges av en hög gråstensmur. Huset, som kallas "Kuskagården", har en ålderdomlig karaktär och torde vara uppfört vid 1800-talets början, då staten gynnade naturstensbyggande för att motverka den rådande virkesbristen.

I planområdets inre delar har mark tagits i anspråk för två tennisbanor med en i väster och söder omslutande jordvall.

Mark och vegetation

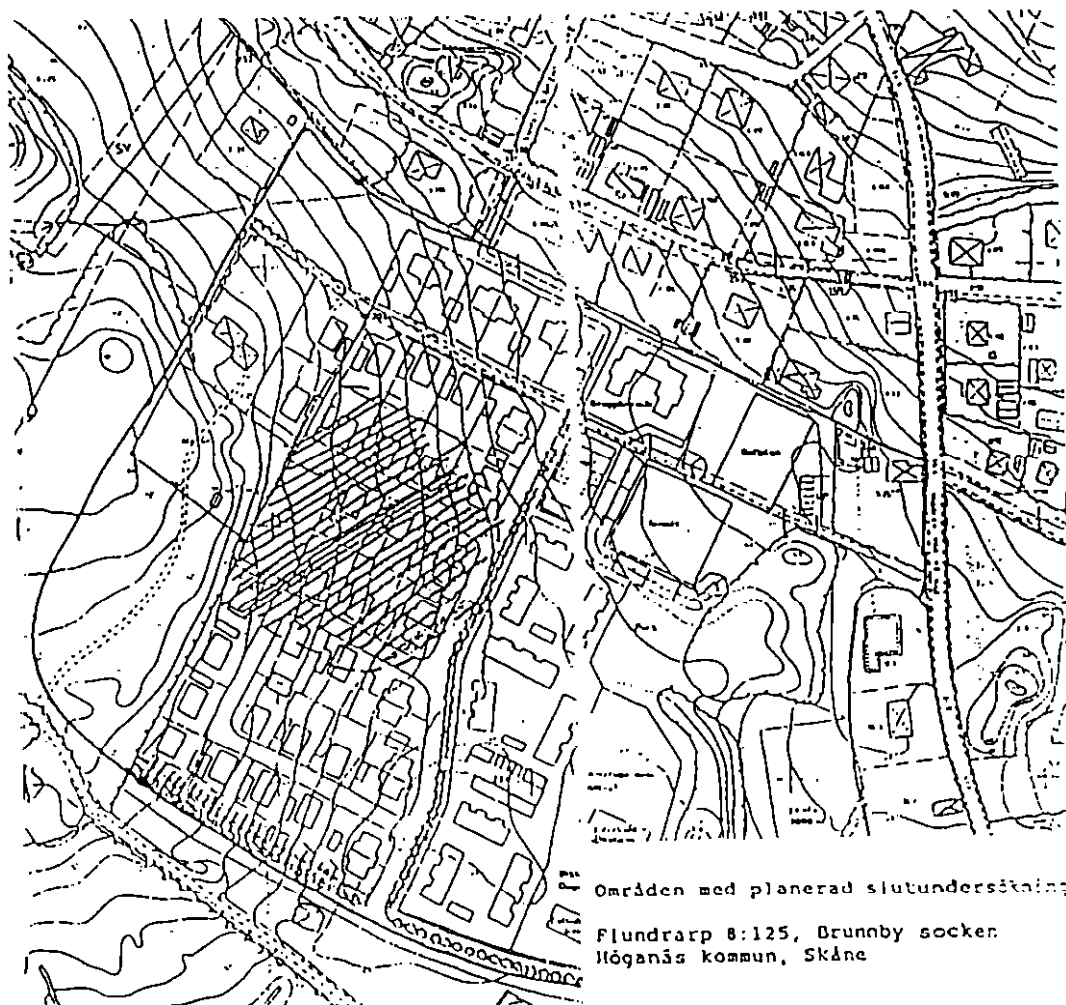
Planområdet ligger mycket naturskönt med utsikt över Skälderviken. Det består till största del av åkermark förutom två ekskogsbevuxna kullar 50-100 m väster om Stora Vägen. Området präglas av en nordostlig sluttning med en fin bokskog som stöd i väster. Här är marken högst, varefter den planar ut i mitten av området.

Kulturhistoriska värden

Planområdet ingår i ett större område omfattande Kullaberg-Krapperupsområdet som bedömts ha kulturhistoriska värden av riksintresse. Se närmare ovan under rubriken Tidigare ställningstaganden. Vidare har de tre äldre byggnader som särskilt nämnts ovan under rubriken Bebyggelse mm bedömts ha kulturhistoriska värden av lokalt intresse.

Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet UV Syd i Lund har utfört en arkeologisk utredning på fastigheten Flundarp 8:125. Den resulterade i att boplatslämningar från äldre stenålder kunde påvisas inom planområdet. Inom fornlämningsområdet kan markgrepp i samband med nybyggnad ej påbörjas innan de påträffade lämningarna dokumenterats genom en arkeologisk slutundersökning. Nedanstående karta visar slutundersökningsområdena. Utanför dessa områden kan under mark dolda fasta fornlämningar finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markgrepp, skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.



PLANENS INNEHÅLL.

Kulturhistorisk
bebyggelse och
miljö

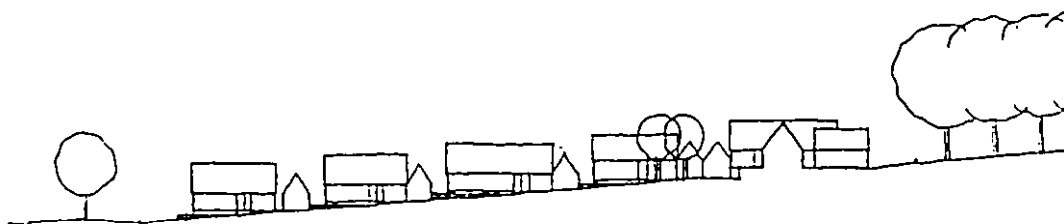
Med hänsyn till planområdets utsatta läge ur landskapsbildssynpunkt bör särskild uppmärksamhet ägnas bebyggelsens storlek och placering. Vidare bör med tanke på den närliggande bebyggelsens egenart nya bygganden anpassas till denna vad beträffar utformning av takresning, takkupor mm. Även materialval och färgsättning måste ske med stor omsorg. För att säkerställa att så sker har hela planområdet markerats såsom särskilt värdefull miljö på plan- och illustrationskartorna. Utökad bygglovsplikt råder därför för omfärgning av en- och tvåbostadshus. Större frihet kan dock ges vid omfärgning av tillhörande komplementbyggnader, varför bygglovsplikten ej omfattar dessa byggnader.

Byggnaderna på Stubbarp 7:25, Stubbarp 7:28, "Kuskagården", och Stubbarp 20:1, "Fula Johannes hus", som bedöms vara särskilt värdefulla ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt, föreslås skyddas genom att de erhåller q-beteckning. Detta innebär att byggnaden ej får rivas och att dess exteriör ej får ändras så att byggnadens karaktär förvanskas. Vidare skall byggnaden underhållas så att dess särart bevaras. Utökad bygglovsplikt gäller därför för om- och tillbyggnad samt underhåll av q-märkt byggnad.

Med tanke på det vackra och för trakten karaktäristiska kulturlandskapet bör nyplantering ske i samklang med detta. Det gäller även allmän platsmark, vilket säkras genom särskild bestämmelse.

Ny bebyggelse

Områdets naturliga förutsättningar, främst den mot nordost sluttande terrängen och dungarna väster om Stora Vägen, har styrt den i planen föreslagna lokaliseringen av bebyggelsen. I väster, på den högst belägna och kraftigast sluttande marken placeras samtliga föreslagna enbostadshus. De till ytan relativt små byggnaderna kan här passas in i sluttningen utan alltför omfattande markarbeten på de enskilda tomtarna, och luckorna mellan de friliggande husenheterna ger i kombination med markens lutning möjlighet till utblickar över Skälderviken.



Gatuvy inom området med friliggande enbostadshus

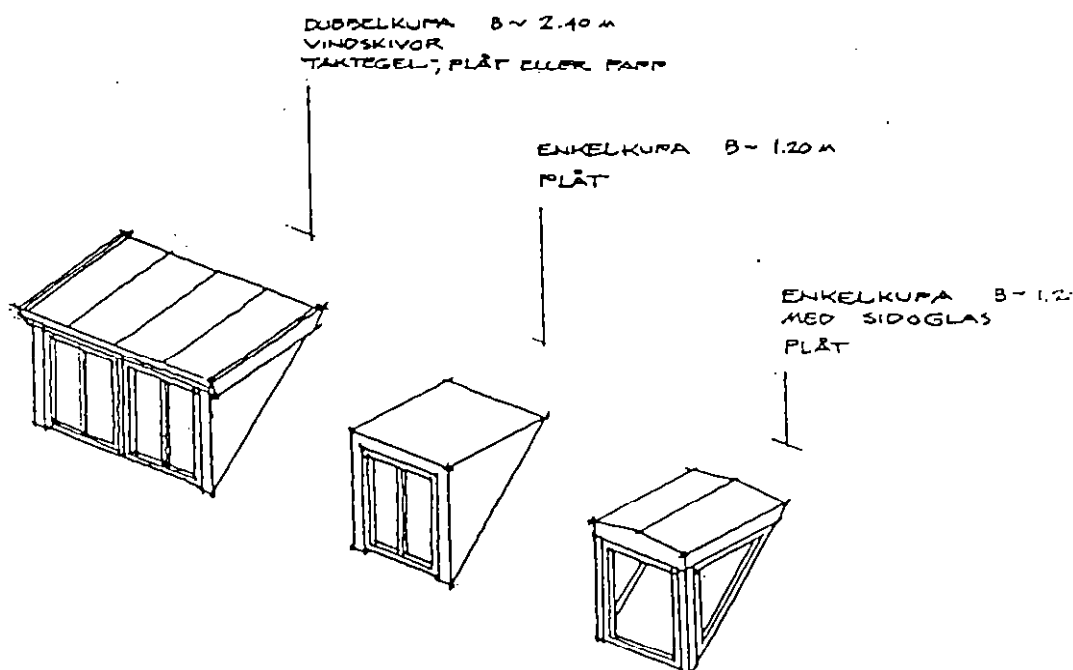
På den relativt plana marken i områdets mitt placeras föreslagna bostadsbebyggelse med smålägenheter. De något längre huskroppar som är vanliga när det gäller bebyggelse med sådana lägenheter är här täta att ansluta till markens svaga lutning. Samtidigt passar dessa nivåförhållanden bäst för äldre människor med ett visst inslag av rörelsehandikappade. Längst i öster placeras de föreslagna allmänna byggnaderna i nära kontakt med den södra av de belintliga skogbevuxna kullarna. Närheten till de höga träden gör de relativt stora byggnadskropparna mindre påfallande i landskapet. Läget nära Stora Vägen är lämpligt ut trafiksynpunkt med tanke på att upptagningsområdet för de olika verksamheterna är stort och att lörflyttningarna dit förväntas ske med bil. Lokaliseringen hit alstrar inga onödiga och störande trafikrörelser genom områdets bostadsdelar.

De friliggande enbostadshusen föreslås bli placerade utefter fokalgator med biltillfart till varje tomt på vanligt sätt. Husen ligger genomgående med långsidorna utefter och på kort avstånd från gatan, så att rumsligt slutna gatumiljöer bildas såsom i Arilds äldsta delar. Markens lutning kompenseras med terrasseringar och låga stödmurar längs gatan. Husens placering nära gatan gör samtidigt att kvarterens inre delar på traditionellt sätt kommer att präglas av grönska med i denna inbäddade uthus. Ett nutida inslag i kvarterens inre utgör några för de boende gemensamma grönytor i form av gångstigar, små rekreationsplatser och en centralt belägen småbarnslekplats. För dessa gemensamma grönytor behöver det sannolikt ordnas gemensamhetsanläggning, vilket planen möjliggör.



Perspektiv från bygata

Planen medger att småhusen uppföres i ett plan jämte inredd vind. Takvinkeln skall vara brant såsom förr i tiden var brukligt i Skåne. Takkupor bör vara små och inte dominera varken till sin bredd eller sin höjd över själva takfallet, framförallt inte på husets gatusida. Det innebär att kupans bredd inte bör överslaga två normala taksparsavstånd, att dess tak inte bör nå upp till hus-taketsnock och att dess främre sida bör ligga innanför husets fasadliv.



Exempel på lämpligt utformade takkupor.

De ca 45 nya enbostadshus som visas på illustrationsplanen är med hänsyn till dagens höga byggkostnader och begränsade lånemöjligheter mycket små. De i modernt byggande utomordentligt smala husbredderna och låga hushöjderna ger i kombination med den branta takvinkeln husen proportioner som minner om husen i våra fiskelägen, även om detaljerna utformats enligt vår tids bostadskrav. De små bostadstyperna kompenseras i viss mån av genomtänkta tillbyggnadsmöjligheter, som visas på illustrationskartan. Planeringen av området med friliggande enbostadshus har skett i samarbete med arkitekt SAR Bertil Mernsten, Bjärred. Mernsten har också utarbetat förslag till de "små skånska hus" som illustrerats som ett lämpligt bebyggande av området. Detta arbete har skett på uppdrag av markägaren Krapperupsstiftelsen.

Om de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet i sin helhet förändras under områdets utbyggnadstid, kan allmänhetens önskemål om större bostadstyper komma att framtvinga större hustyper. Dock begränsar planen husbredden till 7 meter, varför även i det fallet bebyggelsen kommer att få en skånsk prägel om också mer lik det sena 1800-talets bostadshus i jordbruksbygd. De större hustyperna kommer att kräva något större tomtbredder, varför antalet hus i detta fall blir något lägre.

De allra flesta enbostadshusen kommer att uppföras som grupphusbebyggelse. Utbyggnaden kommer att ske i etapper, sannolikt två, med början i nordväst. Inom den i dag bebyggda bostadsfastigheten Stubbarp 7:24 ger planen fastighetsägaren rätt att utöver det befintliga huset uppföra 2-3 enbostadshus, styckevis eller i grupp. Södra delen av denna fastighet ligger inne i bokskogen som avgränsar planområdet och ingår ej i detta. Denna del avses bli tillförd framtida naturreservat väster och söder om planområdet.

Bostadshusen med smålägenheter avses uppföras i en våning med möjlighet till vindsinredning. Taken skall vara traditionellt branta, men dock inte alltför branta, då detta skulle skymma utsikten för de väster därom belägna enbostadshusen. Husen tänks grupperade i gårdsbildningar med entréerna mot omgivande gångvägar och uteplatserna mot de lugna och skyddade gårdarna. Planen medger dock även andra grupperingsmodeller. Den tillåtna exploateringsgraden innebär att antalet smålägenheter kan uppgå till ca 30, om lägenheterna genomsnittligt består av två rum och kök.

Norr om husen med smålägenheter avses en byggnad uppföras med ca 6 grupp-bostäder för senilidementa och med tillhörande personalutrymmen. Biluppställning för såväl den sistnämnda byggnaden som husen med smålägenheter sker i några gemensamma parkerings- och garagegårdar.

Service

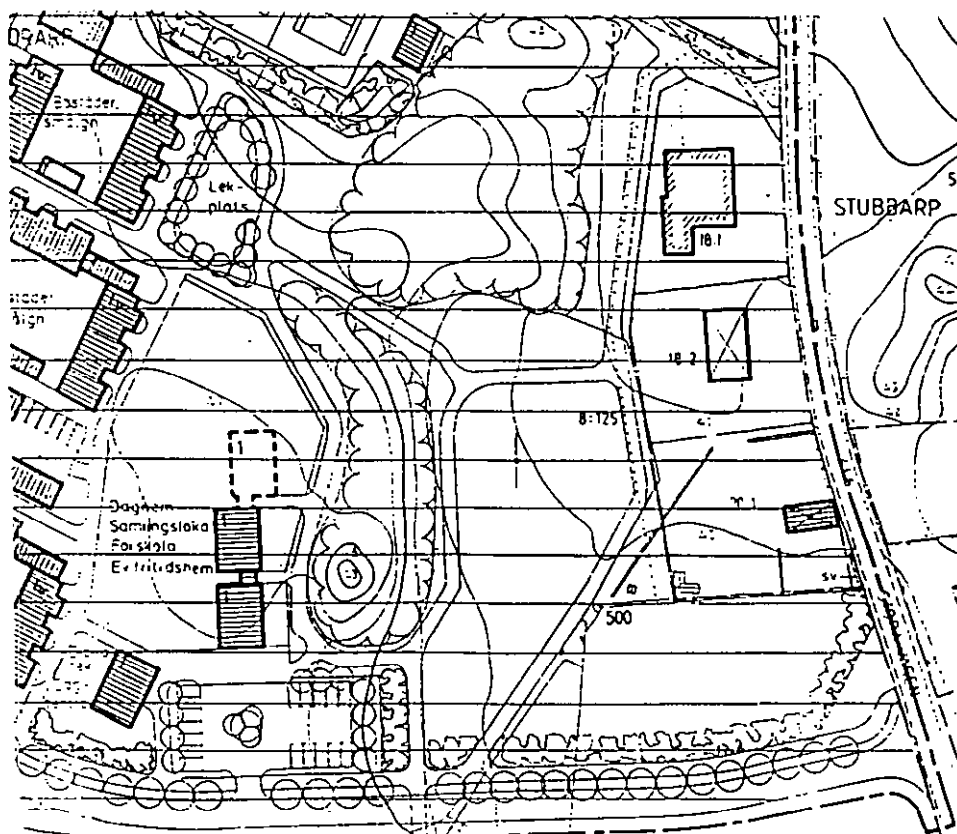
Ett klart behov föreligger inom Arildsområdet av en barnstuga som kan innehålla daghem och förskola samt av en dagcentral för pensionärer med bibliotekslokal. På lång sikt kan trots att en övergång till sammanhållen skola diskuteras även behov av en skolanläggning för de lägsta årskurserna uppstå. Om en sådan skola kommer till stånd, behöver barnstugan utvidgas med en fritidshemsavdelning. Mark för samtliga dessa byggnader reserveras inom planområdet i nära kontakt med lek- och rekreationsytor.

De båda tomterna för skola, resp för barnstuga, dagcentral för äldre mm avses disponeras så att ett ev fritidshem kan uppföras antingen på skoltomten, för vilket omsorgen om skolbarnen talar, eller på barnstugetomten, för vilket kanske personalsamverkan och andra organisatoriska skäl talar. Byggnaderna bör placeras och planlösas på sådant sätt att entréerna, med tanke på att flertalet besökare når dessa serviceanläggningar med bil, ligger relativt nära anförings- och parkeringsytorna. Tomternas parkeringsytor bör placeras nära varandra, så att de kan samutnyttjas. Samtidigt bör byggnadernas entréer givetvis placeras så att de lätt nås av gående och cyklande via områdets gång- och cykelvägar. Tomternas friytor vänder sig genom föreslagen placering av byggnaderna bort från trafikytorna. Med tanke på att det kan dröja innan tomterna tas i anspråk, speciellt gäller detta skoltomten, bör de inhägnas mot det öppna landskapet i söder med häckar.

Friytor	Arild är väl tillgodosett med ströv- och rekreationsområden för vuxna inom nära gång- eller cykelavstånd. Även för barn finns rikligt med möjligheter för utomhusaktiviteter. Dock saknas en bollplan, varför det i entighet med planprogrammet föreslås att en mindre sådan placeras inom planområdet. För dem som kommer att bo inom planområdet eller redan bor i angränsande delar av det utbyggda samhället föreslås mark för närrekreation avsättas i planområdets östra del. Allmänna park- eller naturmarkytor sträcker sig här från den befintliga bebyggelsen i norr till den sydligaste av de båda skogsdungarna i söder. Inom denna mark finns söder om tennisbanorna en yta som är väl lämpad för en lekplats. Mellan den föreslagna bebyggelsen och "Kuskagården" utläggs naturmark, som i väster avses bli planterad med träd i form av en skogsdunge. De befintliga dungarna bedöms vara så värdefulla i landskapet, liksom även träden öster om "Kuskagården", att det har införts en bestämmelse att befintliga träd ska bevaras eller ersättas samt att marklovsplikten utökats till att omfatta trädfällning inom allmän plats.
Tennis	Tennisbanorna med närmast omgivande mark skall utgöra en egen fastighet med viss byggrätt för klubbstuga med omklädningsrum. Då tennisanläggningen kan upplevas störande av de kringboende, skall den i norr förses med ett bullerplank. I övrigt dämpas ljudet från tennisspelet av den norra dungen samt av i väster och söder omslutande befintliga vallar. Dessa bör med tanke på blivande närliggande bebyggelse prydas med låga buskar.
Gator	Den planerade bebyggelsen avses få sin biltrafikmatning via en gata som anknuter till Stora Vägen i en punkt där enligt områdesplanen i framtiden även en ny sträckning av Nabbavägens västligaste del skall ansluta från öster. Föreslagen plantering nordväst om detta väggors utformas med hänsyn till erforderlig sikttriangel. Från den nya gatan sker direkttillfart till de båda tomterna för skola resp barnstuga, dagcentrat för äldre mm. Gatan leder fram till en trafikplats som markeras med ett vårdträd och ges en särskild markbehandling. På så sätt utformas trafikplatsen som en torgliknande entré till bostadskvarteren. Från denna plats förgrenas trafiken vidare, varvid en gren sträcker sig genom området i nord-sydlig riktning. Via denna gata sker åt ena sidan tillfart till de gemensamma parkeringsanläggningarna för husen med smålägenheter resp med gruppboende och åt andra sidan direkttillfart till enbostadshusen. Längst i norr ändrar gatan riktning och når omgiven av enbostadshus fram till den befintliga bostadsfastigheten Stubbarp 7:24, där den avslutas med en rymlig vändplats med stora träd i sin mitt. Från en punkt strax öster om denna vändplats liksom från ovannämnda trafikplats utgår två återvändsgator som skjuter in i delar av småhusbebyggelsen, och som även de avslutas med rymliga och trädprydda vändplatser. Befintlig gata till tennisbanans parkering avses bli ombyggd, så att bästa möjliga siktförhållanden skapas vid dess anslutning till Stora Vägen.
Trafikalstring	Den biltrafik som kommer att alstras inom planområdet består huvudsakligen av resor från och till bostäderna. Varje enbostadshus antas ge upphov till fem bilresor per dygn och varje lägenhet i lerbostadshuset antas på grund av något lägre biltäthet där ge upphov till endast fyra bilresor per dygn. Med dessa antaganden kan denna trafik beräknas uppgå till högst 380 fordonsrörelser per dygn vid områdets anslutning till Stora Vägen. Därtill kommer den trafik som alstras av skolan, barnstugan och dagcentralen för pensionärer med tillhörande bibliotekslokal. Denna trafik kan uppskattas till ca 150 bilresor per dygn. Totalt kan alltså området bedömas alstra högst 530 fordonsrörelser per dygn under de månader då all service kan utnyttjas. Trafiken per årsmedeldygn blir således lägre.
Gång- och cykelvägar	Längs den planerade gatan i söder föreslås en separat gång- och cykelväg utbyggas på dess norra sida. Via ett övergångsställe avses denna väg bli förbunden med befintlig grusväg öster om "Kuskagården" och därmed med småvägar genom Stubbarps by mot Brunnby kyrkby. Dessutom förbinds den separata

gång- och cykelvägen utmed den stora gatan med småvägarna söder om planområdet via ett övergångsställe vid den torgliknande trafikplatsen och en gång- och cykelväg därifrån söderut. Även den nord-sydliga gatan utrustas med en separat gång- och cykelväg på sin östra sida, vilken fortsätter som en särskild gång- och cykelväg norrut fram till korsningen mellan Glarhallavägen och Lundgrens backe. Den ökade cykeltrafik i Lundgrens backe som en utbyggnad av planområdet medför motiverar trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder norr om planområdet i backen, särskilt i denna gatas korsning med Stora Vägen. För de mindre gatorna bedöms det inte erforderligt med särskilda gångbanor. Ovannämnda separata gång- och cykelvägar avses skiljas från intilliggande körbanor genom en gräsremsa med höga stamträd som markerar gatorna och avgränsar bebyggelsen.

Inom park- och naturmarken i planområdets östra del avses gång- och cykelvägar anläggas som förbinder de kommunala serviceanläggningarna och idrottsanläggningarna med bostadskvarteren inom och utom planområdet. De anknäyer i söder till det ovannämnda övergångsstället vid befintlig grusväg öster om "Kuskagården". Den lilla stig som idag fortsätter i grusvägens förlängning åt nordost fram till fastigheten Stubbarp 20:1 och som utgör en rest av den gamla kyrkstigen mellan Arild och Brunnby kommer att ligga inom den framtida skoltomten. Fram till dess att denna tas i anspråk för sitt ändamål kan kyrkstigen ingå i gångvägsnätet, se nedanstående illustration. Om och när skoltomten bebyggs, kan ev delar av kyrkstigen bevaras som en för allmänheten tillgänglig gångväg om detta är förenligt med skolans verksamhet.



Kyrkstigen som gångväg innan skoltomten bebyggs

Grundläggning
mm

Geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av K-konsult i Lund 1991.06.24. Denna visar att det inom området i stort råder normala grundtäckningsförhållanden. Inom planområdet får källare inte komma till utförande med hänsyn till hög grundvattennivå. Grundvattnet följer nämligen Kullabergs östra bergsyta och planområdet ligger således i eller vid grundvattnets utströmningsområde.

Teknisk försörjning

Ett ledningsnät för vatten-och avloppsförsörjningen behöver byggas ut inom planområdet och anslutas till utbyggda ledningar i nordost, belägna i Stora Vägen öster om planområdet. Dagvattnet leds söderut till befintligt dike söder om planområdet, varvid fördröjningsmagasin sannolikt inte kommer att behövas. Ev kan den sankta skogen av al kring diket tas i anspråk för viss översilning. Ny vattenledning behöver dras från Brunnby till planområdets södra del via befintlig grusväg öster om Stubbarp 7:28. Ledningsutbyggnaden avses i första hand ske i gatu-och parkmarken samt ev inom den gemensamma kvartersmarken i området med enbostadshus i väster.

En luftledning för el i nordväst byggs om och läggs i kabel på allmän mark utom på norra delen av bostadstomterna mellan förlängningen av Lundgrens backe och föreslagen bollplan, där det behövs u-område. Ledningen ansluter längs planområdets nordgräns till befintlig transformatorstation i nordost. Här finns också befintlig kabel som leder till bebyggelsen norr om planområdet.

För planområdets elförsörjning behöver en transformatorstation byggas. Den placeras i området med enbostadshus i väster med tillfart via den gemensamma kvartersmarken, vilket säkras genom planbestämmelse. Kablar från transformatorstationen till den nya bebyggelsen dras dels på u-områden inom kvartersmark dels på allmän mark. Uppvärmningen av området planeras ske med el. Genom en särskild planbestämmelse tillåts inte permanent uppvärmning med fastbränsleeldning i ny bebyggelse.

En stor telekabel korsar området och måste flyttas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Utökad bygglovsplikt gäller för omfärgning av en- och tvåbostadshus, dock ej för deras komplementbyggnader. Utökad bygglovsplikt gäller även för om- och tillbyggnad samt underhåll av q-betecknad byggnad. Marklov krävs för fällning av träd inom med n3 betecknad allmän mark. Kommunen ska inte vara huvudman för de allmänna platserna.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad i november 1970 av KM AB i Helsingborg, reviderad i oktober 1990 av stadsbyggnadskontoret i Höganäs samt betr fastighetsförhållandena i oktober 1994 av samma kontor. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon W 38 resp RH 00 medan mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Stadsbyggnadskontoret har medverkat i upprättandet av planförslaget och ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fritids-och kulturkontoret, gatukontoret, fastighetskontoret, barn-och utbildningskontoret, socialkontoret, miljö-och hälsoskyddskontoret, räddningstjänsten, kommunkansliet samt Höganäs Energi AB har kontaktats inför samrådsskedet.

Lund 1994.10.25

Stefan Romare

Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Järnlo

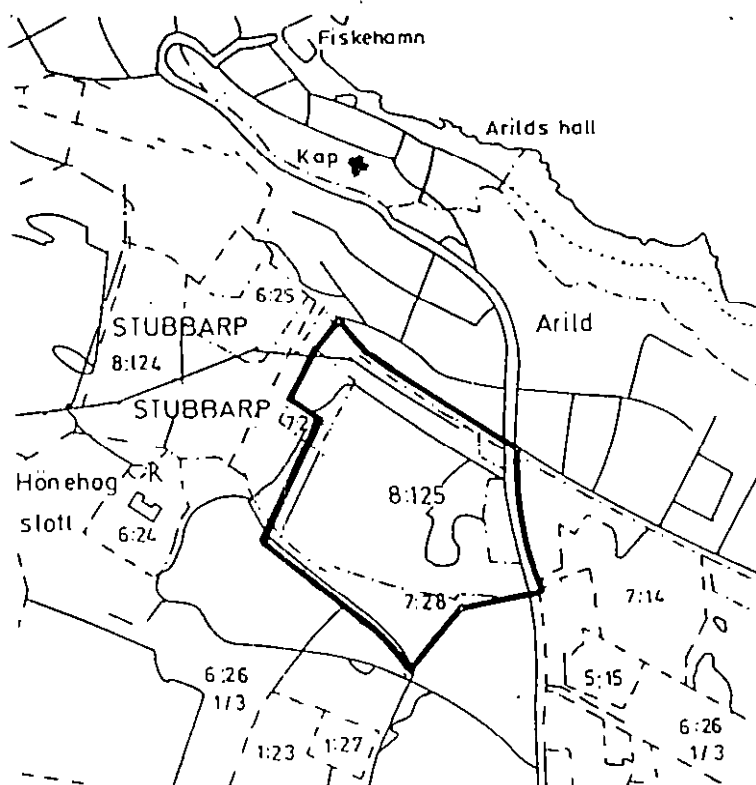
Christer Järnlo

Detaljplanen har:

godkänts av BN 1994.12.20
antagits av KF 1996-04-11-15
vunnit laga kraft 1997-11-20

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för
ARILDS SÖDRA DEL,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

PLANKARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planläggning ge möjlighet till ökat året-runtboende och bättre kommunal service i Arild genom uppförande av friliggande småhus samt lägenheter för mindre hushåll. Inom planområdet finns även kvartersmark reserverad för barnstuga, fritidshem, lågstadieskola, bibliotek, dagcentral samt tennisbanor med klubbstuga.

Huvuddragen i genomförandet är att bygga ca 40-45 friliggande enbostadshus, ca 30 smålägenheter samt ca 6 gruppboendestäder med tillhörande exploateringsarbeten. Utbyggnaden skall ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

I huvudsak är all mark inom planområdet i privat ägo. Huvuddelen av den obebbyggda marken ägs av Gyllenstiernska Krapperssstiftelsen.

Ansvarsfördelning och genomförandeavtal

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom eller i anslutning till planområdet. Vägförvaltningen svarar som väghållare för den allmänna vägen nr 1448 (Stora Vägen).

Större delen av planområdet ligger inom området för Arilds vägförening. Kommunen har uttalat som en generell planeringsförutsättning att en huvudmans skötselansvar skall avse all allmän platsmark inom ett planområde. En komplementär förrättning enligt lagen om enskilda vägar kommer att krävas för att erhålla en utökning av den aktuella vägföreningens område att omfatta hela planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. I nu gällande verksamhetsområde ingår de bebyggda fastigheterna med undantag för Stubbarp 7:28. Hela planområdet är planerat att anslutas till verksamhetsområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Telia AB är huvudman för telekablarna.

Kommunen avser att upprätta ett genomförandeavtal med Gyllenstiernska Krapperupsstiftelsen avseende detaljplanens genomförande. Genomförandeavtalet avses främst reglera genomförandet av erforderliga åtgärder inom kvartersmark och inom den allmänna platsmarken baserat på en etappvis utbyggnad. Ett genomförandeavtal kan även bli aktuellt med fastighetsägaren till Stubbarp 7:24 för att reglera en eventuell samexploatering.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet och genom ovannämnda genomförandeavtal.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1995.

Genomförandetid

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

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

I mark- och byggnadsprogrammet 1994-96 har för planområdet angivits en bostadsbyggnadsram på 24 lägenheter under perioden.

Hela planområdet är betecknad som värdefull miljö. Ny bebyggelse eller ändring av befintlig ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Vegetation på allmän plats skall stå i samklang med kulturlandskapet.

Kvartersmarken reserverad för barnstuga, fritidshem, lågstadieskola, bibliotek och dagcentral kommer att bebyggas efter den prioritering som erhålles i kommunens omsorgsplaner.

Tekniska anläggningar mm

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen inkl en transformatorstation kommer att byggas ut i samband med exploateringen. För dagvattnet skall i första hand provas ett lokalt omhändertagande med anslutning till befintligt avvattningssystem på fastigheten Stubbarp 6:26.

Den allmänna platsmarken i form av gator, gc-vägar, park mm kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

En stor telekabel och en luftledning för el korsar planområdet och måste flyttas/nedkablas i samband med exploateringen.

En arkeologisk utredning har gjorts inom Flundarp 8:125. Ett fornlämningsområde har utmärkts där det krävs en arkeologisk slutundersökning innan några markingrepp utföres. Utanför detta område kan under mark dolda fasta fornlämningar finnas inom planområdet. Om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Den obebyggda delen av plan området utgörs av Flundarp 8:125 i Gyllenstiernska Krapperupsstiftelsens ägo samt en mindre del av Stubbarp 6:26.

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är främst att genom avstyckningar bilda de angivna tomterna för bostäder, skola/barnstuga, tennis och transformatorstation. Kvartersmarken för bostäder delas upp i tomter efter aktuella förutsättningar.

Planområdet planeras ingå i området för Arilds vägförening. Detta avses bli säkerställt genom en förrättning enligt lagen om enskilda vägar.

Inom markerade u-områden skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Inom markerat z-område skall mark vara tillgänglig för biltrafik till transformatorstationen. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Flundarp 8:125 belastas av servitut till förmån för Stubbarp 7:24 och 20:1. Nyttan av dessa upphör och kan upphävas i samband med plangenomförandet.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare/exploatör.

Kostnader för exploateringsarbeten på allmän platsmark mm inom och i anslutning till planområdet har beräknats till:

Gator inkl plantering, utbyggnad	1600'
Gc-vägar, utbyggnad	600'
Parkmark inkl lekplats, anläggande	500'
Naturmark, ev plantering	100'
Allmänt va-nät inkl LOD, utbyggnad	2100'
Huvudvattenledning, utbyggnad	500'
Belysning gator o gc-vägar, utbyggnad	350'
Luftledning el, ombyggnad	85'

Kostnader för erforderliga åtgärder inom och i anslutning till planområdet inkl en omprövningsförrättning av Arilds vägförening skall belasta exploateringen och avses bli reglerade i genomförandeaftalet.

Kostnader för utbyggnad av den allmänna va-anläggningen inom planområdet beräknas bli täckta genom va-anläggningsavgifter.

Kvartermarken för skola/barnstuga och transformatorstationen avser kommunen att förvärva.

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson
 Gatukontoret: Lars Kjällkvist
 Stadsbyggnadskontoret: Sören Stengvist, Kerstin Nilermark
 Miljö- o hälsoskyddskontoret: Ann-Christine Vösu
 Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna rubrik.

KOMMUNKANSLIET 1994-10-25

Detaljplanen har

godkänts av BN 94-12-20
 antagits av KF 96-04-11-15
 vunnit laga kraft 97-11-20