

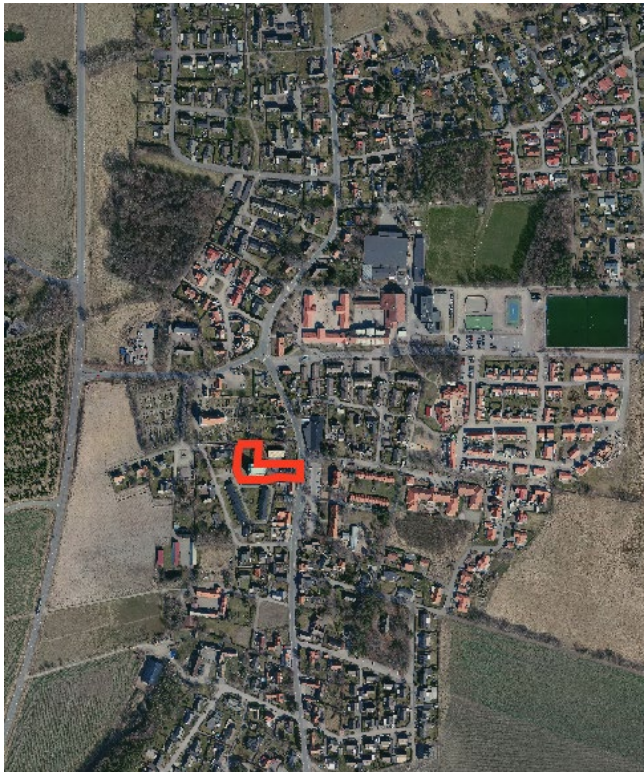
KS/2022/1310



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tunneberga 5:2, gamla
biblioteket

i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län



Planområdet

LAGA KRAFT-HANDLING, 2025-11-28



**HÖGANÄS
KOMMUN**

Innehåll

FÖRORD	2
DETALJPLANENS SYFTE	3
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	5
PLANERINGSUNDERLAG	10
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	12
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	19
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	21
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	23



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etcetera), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. 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
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 TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

Liridon Tetaj, planarkitekt och planförfattare
Samir Hammad, trafikplanerare
Gunilla Sandebert, planchef
Bashir Chikho, mark- och exploateringsingenjör



DETALJPLANENS SYFTE

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är möjliggöra bostäder och service/centrumverksamhet samt att skydda den nuvarande bygganden inom fastigheten som tidigare varit ett bibliotek. Därutöver syftar planen även till att skapa förutsättningar att reglera över busshållplatsen till vägfastigheten.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 30 augusti 2021 §50 att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för Tunneberga 5:2 i Jonstorp.

ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5) BFS.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor efter anslaget protokoll skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas få handlingen laga kraft, 4 veckor efter beslutet om antagande.

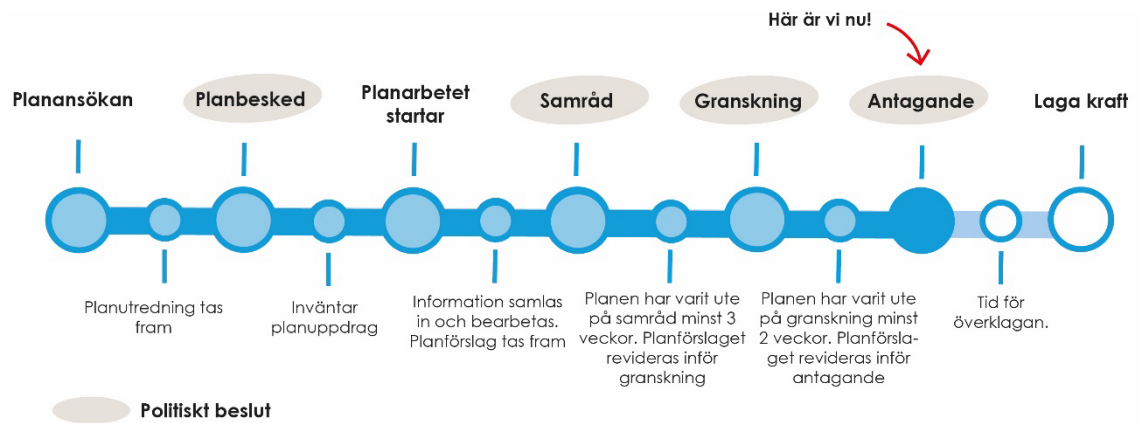


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Fastigheten innehåller en sekelskiftesbyggnad med karaktäristiskt tegel från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. Byggnaden har tidigare varit ett bankhus och bibliotek, men saknar idag funktion. Parkeringsplatserna används av besökare till Ica-butiken.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området ligger väster om Jonstorpssvägen, cirka 7 meter över havet. Fastigheten och dess omgivning är platt utan större topografiska skillnader.

GEOLOGI

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består större delen av Jonstorp av klapper, en jordart av stenar och mindre block som formats av vågor, oftast från morän.

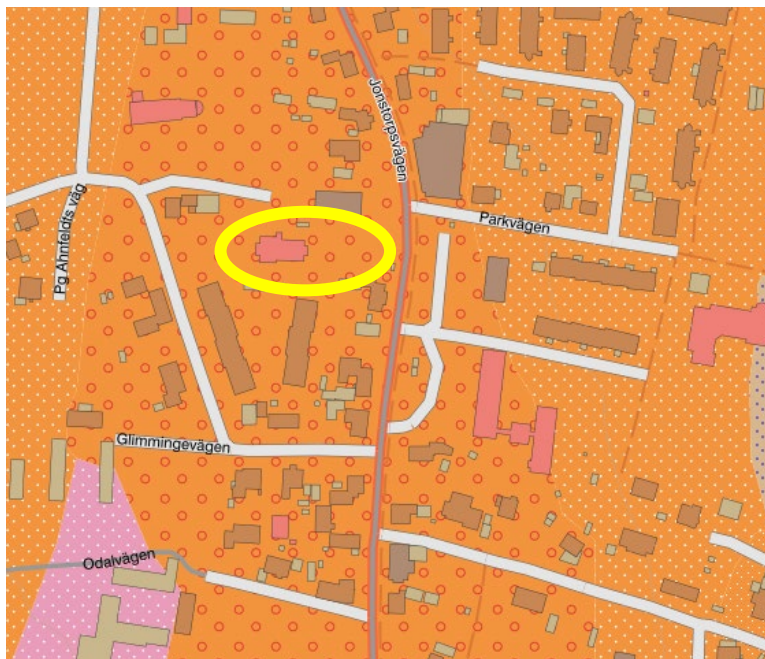


Bild 1: Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet inom den gula ellipsen

FRITID OCH REKREATION

Planområdet är en del av Jonstorp centrum och ligger nära Ica-butiken. Nordost om området finns Jonstorpsskolan med fotbollsplaner och en multiarena. Cirka 180 meter öster om området finns en ny lekplats.

VEGETATION

Inom planområdet finns flera träd som kommer att bevaras. Träden är placerade i söder utmed den befintliga parkeringsplatsen och i västra delen vid gränsen till angränsande fastigheter.

FORNLÄMNINGAR

Kommunen har varit i kontakt med länsstyrelsen angående fornlämningar. Enligt länsstyrelsen (ärendebeteckning 431-2784-2023) ligger fastigheten inom fornlämning L1989:9397, som utgörs av Jonstorps bytomt. Många skånska byar etablerades under medeltiden men upplöstes under skiftesreformerna på 1800-talets första hälft. Byarna låg oftast kvar på samma plats fram till dess upplösning. Bytomtens utbredning definieras utifrån historiska kartor från 1700- och 1800-talet. Efter skiftesreformerna har många bytomter åter bebyggts, men lämningar från den äldre byn, dolda under mark i form av kulturlager och bebyggelserester, är skyddade som fornlämningar. Information om lämningen kan hämtas från Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister.

<https://pub.raa.se/visa/>

Kulturmiljölagen (1988:950) KML är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Detta undantaget vanlig trädgårdsskötsel.

Länsstyrelsen kan i vissa fall kräva arkeologiska undersökningar före markgrepp, vilket vanligtvis innebär en kostnad för den som vill bygga eller gräva. Enklare markgrepp kan tillåtas med anmälningsplikt. Om fornlämningar (stenpackningar, skelettdelar, bebyggelserester, eldstäder etc.) upptäcks vid markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas enligt 2 kap. 10 § KML och Länsstyrelsen underrättas.

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. KML ska göras och vara Länsstyrelsen tillhanda i mycket god tid före planerade markarbeten.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom planområdet består av en ståtlig byggnad som tidigare var ett bankhus och därefter ett bibliotek. Idag står det helt tomt utan någon funktion.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet tillsammans med Ica är en del av Jonstorps centrum som ska erbjuda kommersiell service i Jonstorp. Allmän service erbjuds i form av skola, Jonstorpsskolan och förskola som ligger cirka 300 meter nordöst om planområdet.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Planområdet ligger längs Jonstorpsvägen, där Trafikverket är väghållare. Jonstorpsvägen sträcker sig genom hela orten, från Görslövsån till Norra kustvägen i norr. Det finns inga alternativa vägar för att nå planområdet.

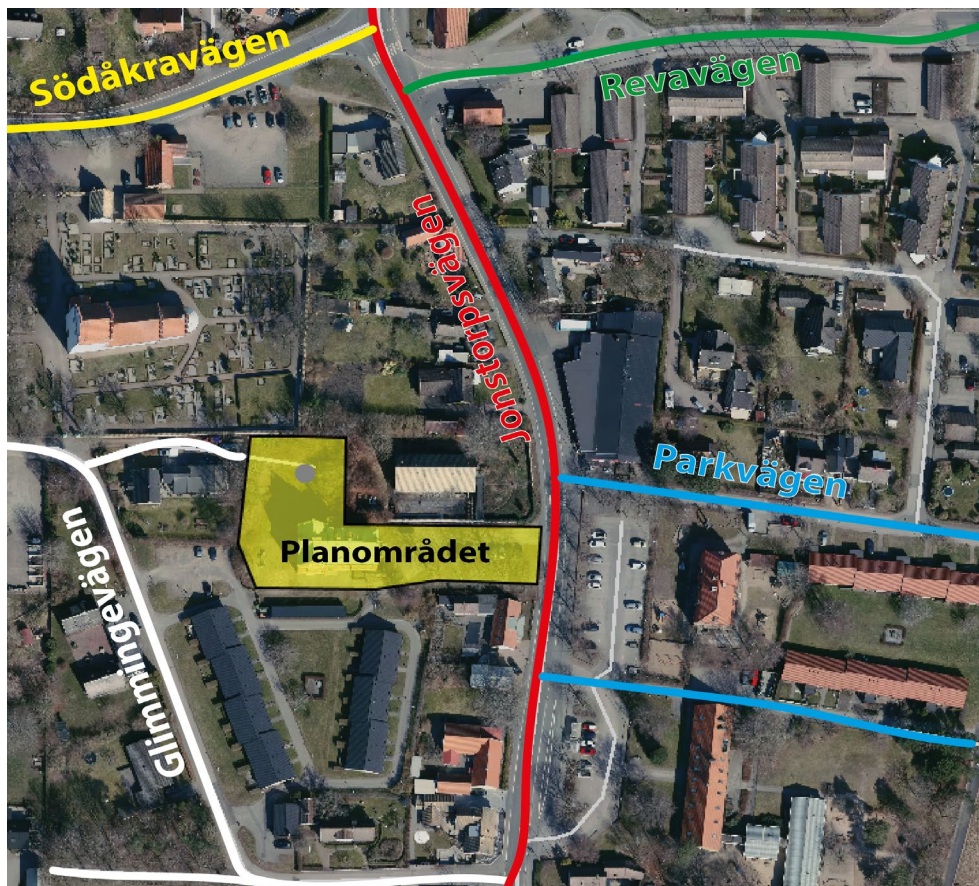


Bild 2: Trafikstruktur runt om planområdet Tunneberga 5:2 i Jonstorp Höganäs kommun

BILTRAFIK

Trafikflödet på Glimmingevägen väster om planområdet uppmättes av kommunen till 60 fordon/dygn år 2024. Enligt Trafikverkets mätningar 2016 var trafikflödet på Jonstörpsvägen öster om planområdet 761 fordon/dygn, varav cirka 11% var tung trafik. Den skyltade hastigheten på Jonstörpsvägen utanför planområdet är 30 km/h.

IN- OCH UTFART

Planområdet har endast en in- och utfart mot Jonstörpsvägen, den enda väg som ligger direkt intill planområdet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Längs Jonstörpsvägen löper en gång- och cykelväg som planområdet angränsar till. Söder om Jonstörpsvägens möte med Görslövsvägen övergår cykelvägen från att vara en lokal cykelväg till att bli en regional cykelväg. Blandtrafik dominerar på de mindre gatorna i området. Det finns inga gångfartsområden i Jonstorp.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 30 meter från den tillgänglighetsanpassade busshållplatsen "Jonstorp centrum," utrustad med väderskydd och trafikerad av tre regionbusslinjer.

Linje 225 kör mellan Höganäs och Ängelholm med en tur per timme på vardagar och varannan timme på helger.

Linje 224 trafikerar mellan Höganäs och Helsingborg, anpassad för jobb- och skolpendling, med avgångar en gång i timmen fram till klockan nio och därefter från klockan 13. Inga turer körs på helger.

Linje 223 trafikerar sträckan Jonstorp–Arild–Nyhamnsläge med 10 dubbelturer under rusningstid, fördelade på 4 avgångar på morgonen och 6 på eftermiddagen. På helgerna minskar antalet dubbelturer till 6.

PARKERING, VARUMOTTAGNING

Det finns parkeringsplatser inom fastigheten som kommer att behållas. In- och utfart sker endast via Jonstorpsvägen. Vid etablering av centrumverksamhet kommer varuleveranser att ske via Jonstorpsvägen och tas emot inne på fastigheten. Mer information finns i bilaga "Trafik- och bullerutredning" daterad 31 maj 2024 (reviderad 15 oktober 2024).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och har dagvatten-, spill- och vattenledningar.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet, vilket har tillräcklig kapacitet för det befintliga området men inte för framtida hårdgöring.

AVFALL

Plats för avfall finns inom fastigheten.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Området har ledningar som tillhör Höganäs energi och Skanova.

HÄLSA, SÄKERHET

Ingen omfattande risk bedöms föreligga i området.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Översvämningar i området bedöms inte utgöra en risk då området ligger cirka 7 meter över havet.

RADON

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

KULTURMILJÖMÄSSIGA FÖRHÅLLANDEN

BYGGNAD

Den befintliga byggnaden på fastigheten är av stor betydelse ur ett kulturmiljöperspektiv. Enligt kommunens kulturmiljöwebb är byggnaden klassad som särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv.



PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 fick laga kraft 2019-12-06, kommunfullmäktige §80. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att nybebyggelse ska i första hand uppföras genom förtätning i Jonstorps centrala delar.



Bild 3: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

GÄLLANDE DETALJPLANER

För området gäller detaljplan 12-JON-827, en ändring av byggnadsplan från 1974. Planen föreskriver "område för allmänt ändamål" för den del som nu är föremål för planläggning.

VA-PPLAN (VATTEN & AVLOPP)

Den 16 december 2021 antog kommunen §131 en VA-plan med riktlinjer för dagvattenhantering. Planen erbjuder en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Målet är att säkra ett hållbart VA-system genom att:

- Säkerställa anläggningars och ledningssystemens funktion.
- Minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna.
- Identifiera framtida behov av åtgärder eller kunskapsuppbyggnad.

Dagvattenfördröjning ska i första hand ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till känsliga recipienter eller ledningar ska flödet begränsas, exempelvis

genom fördröjning. Strävan är att hantera dagvattnet inom aktuellt planområde. Dagvattenanläggningar bör placeras på allmän platsmark så att kommunen äger och ansvarar för skötseln. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdamningsnivå är gatunivån, vilket innebär att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

RIKSINTRESSEN KULTURMILJÖVÄRDEN

Planområdet ingår inte i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ Miljöbalken (1988:808) MB. Däremot ligger det inom Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram, *Skånelinjen Per Albinlinjen*.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB. Dessa områden är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områden i sin helhet av riksintresse. Exploatering får komma till stånd i sådana områden om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. I detta fall bedöms exploateringen inte utgöra någon påtaglig skada på natur- och kulturvärdena.

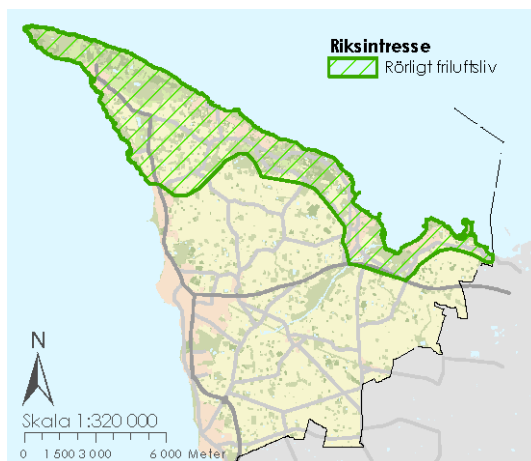


Bild 4: Planområdet i förhållande till riksintesse friluftsliv.

KUSTZON

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

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 floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena.

Detaljplanen bedöms inte ha en påtaglig påverkan på kusten eller potentiell turism och friluftsliv.

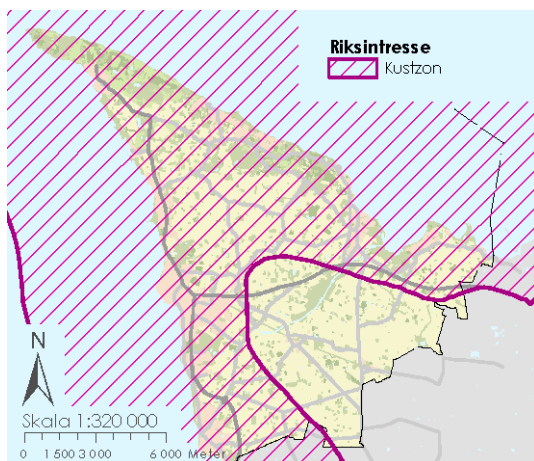


Bild 5: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.



BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är beläget väster om Jonstorpsvägen. Området gränsar till kyrkan i norr och Jonstorpsvägen i öster. Planområdet omfattar cirka 2 400 kvadratmeter.



Bild 6: Aktuell planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Tunneberga 5:2, som ägs av Höganäs kommun.

HELA DETALJPLANEN

Den framtida markanvändningen inkluderar kvartersmark för bostäder, både i det nya huset och delar av det befintliga, samt centrumverksamhet i bottenvåningen av det befintliga huset. Detaljplanen skyddar även det befintliga huset, som tidigare var ett bibliotek, för att bevara dess ursprungliga uttryck. En liten del av fastigheten, där busshållplatsen finns, kommer att planläggas som allmän plats "gata".

ALLMÄN PLATS

En liten del av planområdet planläggs som "gata". I denna del finns en busshållplats, vilket motiverar bestämmelsen "gata" i detaljplanen. Den allmänna platsen kommer att ha enskilt huvudmannaskap eftersom den är en del av vägområdet till Jonstorpsvägen, där Trafikverket är väghållare.

KVARTERSMARK

Kvartersmarken avser både bostäder och centrumverksamhet. Bostäder kommer att finnas i både den nya byggnaden och den befintliga. Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet i den befintliga byggnaden, där ett café eller liknande verksamhet kan etableras om så önskas.

BYGGELSE

Bebyggelsen består av det befintliga huset, som tidigare var ett bibliotek, samt en ny huskropp bredvid det befintliga huset. Den nya byggnadens utformning är anpassad efter dess omgivning och placeras cirka 10 meter från kyrkans fastighet, där minneslunden finns och som även utgör ett kyrkligt kulturarv. På grund av den känsliga miljön krävs detaljbestämmelser för att minimera eventuella olägenheter.



Bild 7: Befintlig byggnad i vit färg och den nya huskroppen i beige färg.

För att minimera insyn till minneslunden har följande åtgärder vidtagits:

- **Gavelfönster:** Bestämmelsen f1 medger att gavelfönsterna i norra fasaden, som vetter mot kyrkan, ska ha en lägsta bröstningshöjd om 1,8 meter.
- **Balkonger:** Bestämmelsen b3 medger att balkongerna längst upp i norr ska ha en vägg för den del som vetter mot kyrkan. Om fönster önskas måste den lägsta bröstningshöjden vara 1,8 meter.
- **Byggnadens riktning:** Byggnaden är medvetet förskjuten så att gaveln är riktad i nordvästlig riktning, vilket innebär att balkongerna vetter mer åt sydvästlig riktning.



Bild 8: Fasaden mot norr som vetter mot kyrkan med gavelfönster som begränsar insyn till minneslunden. Övriga fönster är balkongfönster, men som också är reglerade till att utformas likt gavelfönstren.

För att minska insyn till grannen öster om den nya byggnaden kommer en lätt böjning att ske vid byggnadens fasadliv efter våning två. Denna böjning leder till att fönsterrutorna vetter snett uppåt för att försvåra insyn mot grannfastigheten. För att möjliggöra utformningen regleras placeringen av takfoten i fasaden mot öst (f2) och en taklutning om 80 grader.

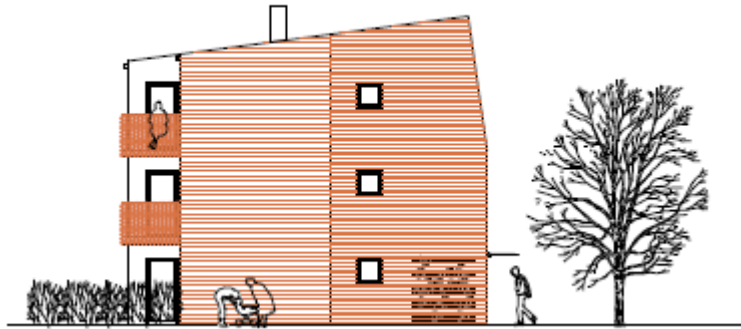


Bild 9: Fasaden mot söder som visar en lätt böjning efter våning två. Anledningen till böjningen är att minska insyn till grannen öster om det nya huset.

En solstudie har genomförts med den föreslagna byggnaden och dess placering som grund. Solstudien visar att både minneslunden och övriga grannar kommer att ha minst 5 timmars sol mellan klockan 9 och 16. Kommunen bedömer således att den nya byggnaden inte medför olägenheter i form av skuggning för sin omgivning.

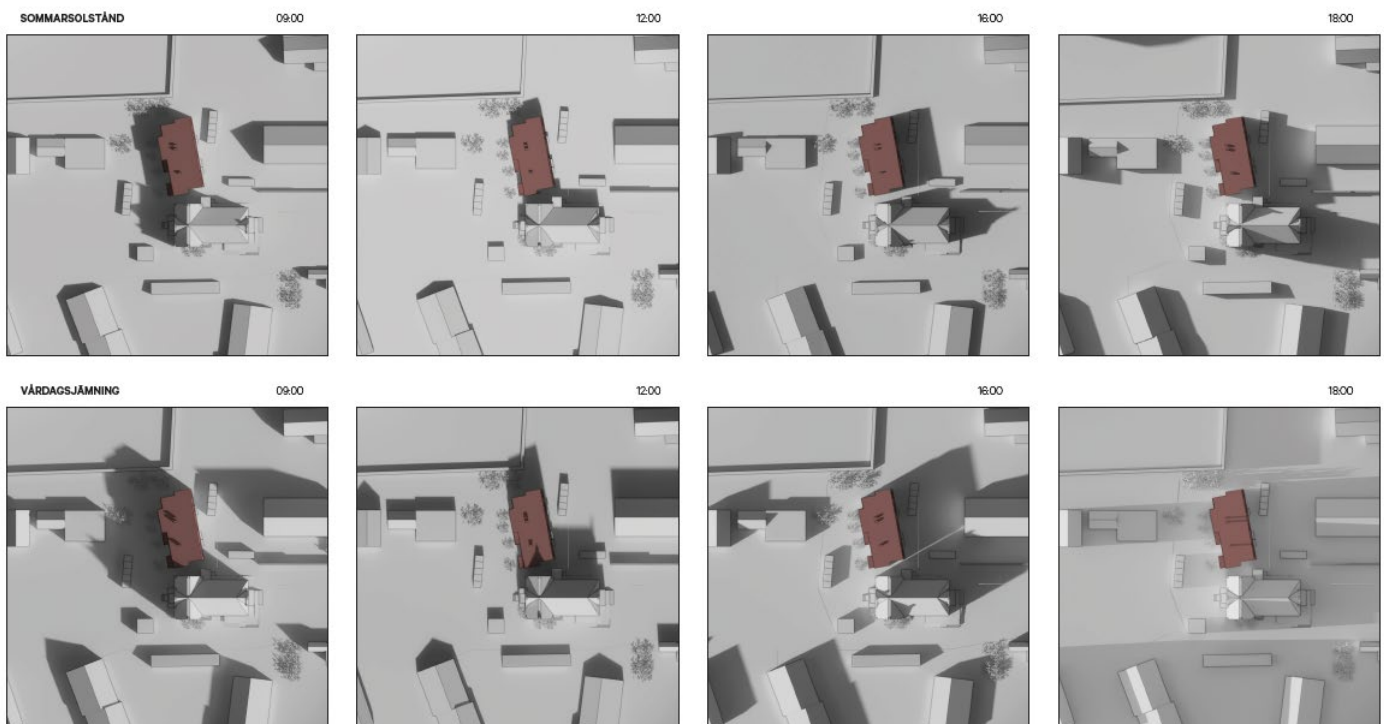


Bild 10: Solstudien visar hur sol och skuggförhållandena ser ut på plats vid olika klockslag.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Kommunens parkeringsnorm utgår från en zonindelning. Kommunen delas in i två zoner: Zon A, som omfattar Höganäs tätort, Lerberget och Viken, och Zon B, som omfattar övriga delar av kommunen.

För Zon B ska nio parkeringsplatser anordnas per 1 000 kvadratmeter bruttoarea (kvm/BTA) vid bostadsbebyggelse. I detta fall uppgår bruttoarean till cirka 1 000 kvadratmeter för bostäder. En del av den befintliga byggnaden ska användas för restaurang/handel, vilket enligt parkeringsnormen kräver 30 parkeringsplatser per 1 000 kvm/BTA. För en lokal om 120 kvadratmeter beräknas parkeringsbehovet vara 4 platser. Det totala parkeringsbehovet uppgår därmed till 13 platser, vilka kommer att inrymmas inom planområdet.

Angöring till planområdet kommer även fortsättningsvis att ske via Jonstorpsvägen. Leverans av varor sker genom samma infart som boende kommer att använda. Eftersom ytorna är begränsade för att en sopbil ska kunna vända på ett tryggt sätt, föreslås miljöhuset ligga i östra delen av planområdet, där soporna kan tömmas från Glimmingevägen.

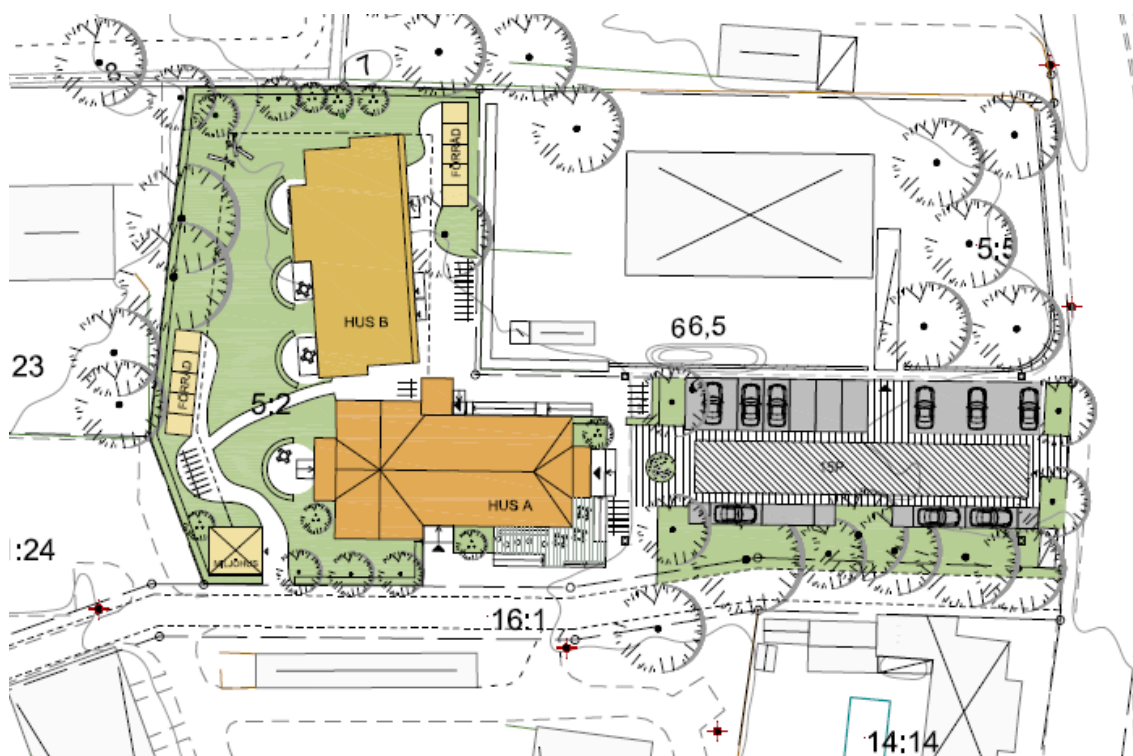


Bild 11: Situationsplan.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Den befintliga byggnaden på fastigheten har ett stort bevarandevärde och är utpekad som kulturhistoriskt extra värdefull i kommunens kulturmiljöwebb. Byggnaden, som uppfördes 1898, har modernistiskt utformade entréer av senare datum som är väl anpassade till den ursprungliga byggnadsvolymen. Den

befintliga byggnaden ska bevaras i sin helhet utvändigt, inklusive utformning såsom volym, vägg- och takmaterial, murdetaljer, fönster, dörr- och fönstersättning samt skorstenar och kreneleringar. Den senare tillkomna utrymningsvägen med balkong och spiraltrappa ingår dock inte i bevarandevärdet.



Bild 12: Befintlig byggnad inom planområdet

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten-, avlopp- och dagvattenhantering. Vatten- och avloppssystemen inom fastigheten kommer att behöva dimensioneras upp.

DAGVATTENHANTERING

Inom planområdet finns en befintlig dagvattenledning som hanterar avrinningen och via de kommunala ledningssystemen rinner ut i Skälderviken. Den planerade utbyggnaden ökar andelen hårdgjorda ytor, vilket leder till en högre genomsnittlig avrinningskoefficient för området.

Eftersom merparten av planområdet är kvartersmark, försvåras möjligheterna till kommunal dagvattenhantering. För att motverka den ökade avrinningen säkerställer detaljplanen att en del av de idag hårdgjorda ytorna omvandlas till ytor med lägre avrinningskoefficient, som i sin omfattning överstiger den nyexploaterade hårdgjorda ytan. Genom bestämmelse B1 fastställs att minst 45 procent av prickmarken ska vara infiltrationsbar yta med lägre avrinningskoefficient.

På detta sätt säkerställs att den totala mängden dagvatten som alstras inom planområdet efter exploatering hålls på samma nivå som före exploateringen.

Nedan redovisas två tabeller som visar ytfördelningen inom planområdet. Tabell 1 visar ytorna i kvadratmeter före exploatering, medan Tabell 2 illustrerar ytfördelningen efter exploatering

.

Typ av yta	Area
Takyta	300 kvadratmeter
Asfalt	710 kvadratmeter
Gräsyta	1 410 kvadratmeter
Summa	2 420 kvadratmeter

Tabell 1: Ytor innan exploatering

Typ av yta	Area
Takyta	600 kvadratmeter
Asfalt	200 kvadratmeter
Gräsyta	1 170 kvadratmeter
Övriga infiltrationsbara ytor	450 kvadratmeter
Summa	2 420 kvadratmeter

Tabell 2: Ytor efter exploatering

ÖVERSVÄMNING

Vid ett 100-års regn med en klimatfaktor på 1,3 beräknas vattendjupet maximalt ligga mellan 0 och 0,1 meter inom planområdet, enligt kommunens övergripande skyfallskartering från 2023. Någon större risk för översvämningar bedöms således inte finnas inom planområdet.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Miljöhus kommer att placeras i det sydvästra hörnet av fastigheten, där även grannfastighetens miljöhus är beläget. Miljöhuset nås enklast via Glimmingevägen.

ÖVRIGA LEDNINGAR

El och opto finns inom planområdet.

Skanova har också ledningar i området.

En brandpost ska säkras inom planområdet.



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – Bestämmelsen syftar till att täcka hållplatsen som idag finns inom fastigheten. Tanken är att den ska regleras över till Tunneberga 16:1 och bli en del av vägfastigheten.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B (Bostäder) Bestämmelsen har valts för att möjliggöra bostäder inom fastigheten.

C (Centrum) Bestämmelsen har valts för att möjliggöra för centrumverksamhet i bottenvåningen i den befintliga byggnaden.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

a₁ (Enskilt huvudmannaskap) Gatan inom planområdet ska regleras över till angränsande vägfastighet. Trafikverket är väghållare för den delen och bör vara det även för den här delen då den utgör en del av vägområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

 **(Begränsningsyta av markens utnyttjande)** Bestämmelsen har valts för att begränsa placeringen av huvudbyggnaderna. Däremot får man placera komplementbyggnader inom området.

 **(Begränsningsyta av markens utnyttjande)** Bestämmelsen har valts för att säkerställa att det inte uppkommer någon byggnad där det finns värdefulla träd och där det ska finnas parkeringsplatser.

h₁ (Högsta nockhöjd) Bestämmelsen har valts för att reglera hur höga byggnaderna får bli.

h₂ (Högsta nockhöjd för komplementbyggnader) Bestämmelsen har valts för att reglera hur höga komplementbyggnaderna får vara.

u₁ (Markreservat för allmännyttiga ledningar) Bestämmelsen säkerställer kvarvarandet av de ledningar som finns i området idag.

o₁ (Takvinkel) Bestämmelsen har valts för att möjliggöra takets utformning av den nya byggnaden. Detta är viktigt för att minska insyn mot grannen öster om det nya huset.

r₁ (Rivningsförbud) Bestämmelsen har valts för att säkerställa den befintliga byggnadens kvarvarande.

k₁ (Varsamhet) Bestämmelsen har valts för att säkerställa att den befintliga byggnadens kulturella värden bevaras i dess form och uttryck.

f₁ (Utformning) Bestämmelsen har valts för att säkerställa att den nya byggnaden inte orsakar olägenheter i form av insyn mot kyrkogården.

f₂ (Utformning) Bestämmelsen har valts för att säkerställa att utformningen av taket blir enligt skissen och därmed minska olägenheter i form av insyn mot grannen öster om den nya byggnaden.

f₃ (Utformning) Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnaderna enbart kan uppta en begränsad del av fastigheten.

n₁ (Marken anordnande) Bestämmelsen har valts för att säkerställa kvarvarandet av de träd som bedöms värdefulla.

b₁ (Utförande) Bestämmelsen har valts för att säkerställa att dagvattenhanteringen inom tomten klaras.

b₂ (Utförande) Bestämmelsen har valts för att utformningen av den nya byggnaden ska anspela till den befintliga byggnaden.

b₃ (Utförande) Bestämmelsen har valts för att säkerställa att olägenheter i form av insyn mot kyrkan inte uppstår.

a₂ (Ledningsrätt) Bestämmelsen säkerställer ledningsrätt för allmännyttiga ledningar inom planområdet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas kvartal 2 2025.

AVTAL

Planavtal har upprättats mellan kommunledningskontoret och planavdelningen som bland annat reglerar ersättning för planarbete.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Den del av planen som utgörs av allmän plats, ”gata” kommer ha enskilt huvudmannaskap. Anledningen till det är att den delen utgör del av vägområdet för Jonstorp svägen, där Trafikverket är huvudman. Den delen av fastigheten kommer att regleras över till Tunneberga 16:1. I övrigt har kommunen inget huvudmannaskap.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

Kvartersmark, vilka ledningshavare som ansvarar för elförsörjning med mera.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” och ”n” hålls bebyggelsefritt. Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARE GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanen genomförande innebär att fastighetsförändringar behöver genomföras inom planområdet, genom exempelvis avstyckning, fastighetsreglering med mera. Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av Lantmäteriet. Fastighetsbildningsåtgärder kan komma att vidtas efter att planen fått laga kraft. En del av Fastigheten Tunneberga 5:2 ska fastighetsregleras till fastigheten Tunneberga 16:1.

RÄTTIGHETER

Området berörs av två officialservitut. Akt 12-JON-815.2 och avser infarten för fastighet Tunneberga 5:5 och denna rättighet förblir orörd.

Det andra, akt 12-JON-815.1 avser en dagvattenledning som möjliggör koppling till dagvattennätet från Tunneberga 5:2 via grannfastigheten Tunneberga 5:5. Även den här rättigheten förblir orörd, då ledningen fyller en funktion i form av avvattning av fastigheten.

Detaljplanen kommer möjliggöra två ledningsrätter genom bestämmelsen a₂ som säkerställer dagvattenledningen som löper genom området samt Skanovas ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen står för kostnaderna för upprättandet av den här detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSKOSTNADER

Kostnaden för fastighetsreglering motsvarande för Fastigheten Tunneberga 5:2 och Tunneberga 16:1 bekostas av kommunen. Övriga kostnader kopplat till byggnationer, ledningsarbeten, och anläggningsarbeten inom kvartersmarken bekostat av exploitören.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

RIVNINGSFÖRBUD OCH BEVARANDEKRAV

Rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelserna (k_1) i detaljplanen kommer inte att medföra några krav på ersättning då kommunen är ägare av fastigheten.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Avlopp och vatten finns inom tomten men kommer behövas dimensioneras upp.

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.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

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 undersökning 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. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

SOCIALA KONSEKVENSER

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Detaljplanen möjliggöra för en blandning och viss del av flexibilitet då den befintliga byggnaden tillåts användas till centrumändamål och bostäder.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Centrumverksamheten som tillåts kompletterar utbudet i Jonstorpcentrum då fastigheten är belägen i centrumområdet. Det är nära till kollektivtrafiken också.

MÖTESPLATSER

Själva verksamheten, restaurant eller café bildar en mötesplats för boende inom fastigheten så väl som övriga invånare i Jonstorp.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Området idag består av en befintlig byggnad som i nuläget står tom. I och med planen ändras funktionen och liv och rörelse tillförs i området vilket skapar en känsla av trygghet.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BFS (byggnader) samt 2 kap 6 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

SERVICE

Jonstorp är en av kommunens serviceorter där befolkningen förväntas öka i samband med utbyggnader i de utpekade områdena i översiktsplanen. Behov av service kommer att öka. Den här detaljplanen möjliggör centrumverksamhet vilket kan medföra ett tillskott av service i Jonstorp.

BILTRAFIK

Tidigare utgjordes trafiken från/till planområdet främst av trafiken från och till biblioteket som hade en bruttoarea på cirka 1 000 kvadratmeter BTA. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg alstrar samhällsservice (Biblioteket) på 1 000 kvadratmeter BTA 192 fordon/dygn inklusive nyttotrafik, vilket kan ses som en grov uppskattning.

En alternativ metod är att använda antalet parkeringsplatser som en indikator. Vid biblioteket fanns cirka 12 omarkerade parkeringsplatser. Besökare stannar vanligtvis upp till 45 minuter vid bibliotek, vilket innebär att parkeringsplatserna användes flera gånger om dagen under bibliotekets öppettider. I det nya detaljplaneförslaget bedöms behovet av parkeringsplatser till 13, varav 9 är avsedda för boende. Det innebär att antalet parkeringsplatser är ungefär detsamma, men omsättningen av dessa platser kommer att ske i betydligt lägre grad jämfört med biblioteket, vilket i sin tur innebär ett lägre trafikflöde till och från planområdet.

Eftersom de föreslagna ändringarna innebär en minskning av trafikflödet bedöms detaljplaneförslaget ha en positiv inverkan på den statliga infrastrukturen. Belastningen på Jonstorpsvägen förväntas minska och trafiksäkerheten öka, eftersom de föreslagna ändringarna bidrar till ett minskat trafikflöde.

UTFART

In- och utfarten kommer att finnas kvar i fortsättningen med exakt samma utformning och funktion som tidigare. Fri sikt på 40 meter i båda riktningarna kan säkerställas vid anslutningen till Jonstorpsvägen, räknat från en punkt 3 meter in från vägkantens gräns mot planområdet. För mer information se bilaga ”trafik- och bullerutredning” daterad 31 maj 2024 (reviderad 15 oktober 2024).

KOLLEKTIVTRAFIK

Befintlig busshållplats med tillhörande funktioner säkerställs på plankartan.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMHUS

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM₁₀), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har

visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

VATTEN

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten är en juridiskt bindande krav som syftar till att skydda och förbättra vattenkvaliteten i sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten. Normerna fastställs enligt EU:s ramdirektiv för vatten.

Recipienten för följande planområde är Skälderviken som innehar god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Eftersom detaljplanen tar höjd för att omhänderta dagvattnet inom planområdet bedöms MKN för recipienten inte påverkas till det negativa.

BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för buller inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

De beräknade bullernivåerna redovisas i bilden nedan. För mer information se bilaga ”trafik- och bullerutredning” daterad 31 maj 2024 (reviderad 15 oktober 2024).



Bild 13: De beräknade bullernivåerna med trafikflöde från 2016 och vid prognosåret 2040 vid bostädernas fasad för samtliga våningar, vid uteplatsen samt vid den närmaste befintliga fastigheten. Beräkningarna har utförts med Trivectors program Buller Väg II version 1.3.1.

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en kostnad för upprättande av detaljplanen.

Fastigheten kommer att säljas vilket medför en intäkt för kommunen i framtiden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN TUNNEBERGA 5:2

En del av fastigheten Tunneberga 5:2, planlagd som "gata", kommer att fastighetsregleras till Tunneberga 16:1.



Bild 14: Ytan som är planlagd som gata ska regleras över till gatufastigheten Tunneberga 16:1.