

Akt nr:
1284-P08/405

AU\$1284-P08/405

Upprättade år 2009	Ärendenummer M082765
Ärende Detaljplan för del av Jonstorp 10:18, m fl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...¹... band...³¹... numrerade sidor...⁻... inneliggande kartor...²... andra kartor**1284-P08/405**



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

2.

Lantmäteriet
Ink. 2008 -12- 0 9
Dnr:.....

2008-07-29

MEDDELANDE LAGA KRAFT

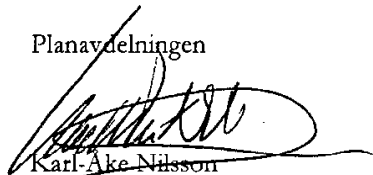
**Detaljplan för del av Jonstorp 10:18 m fl i Jonstorp,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2008-06-18 § 83 antagit
detaljplan för del av Jonstorp 10:18 m fl i Jonstorp, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 15 juli 2008.

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN

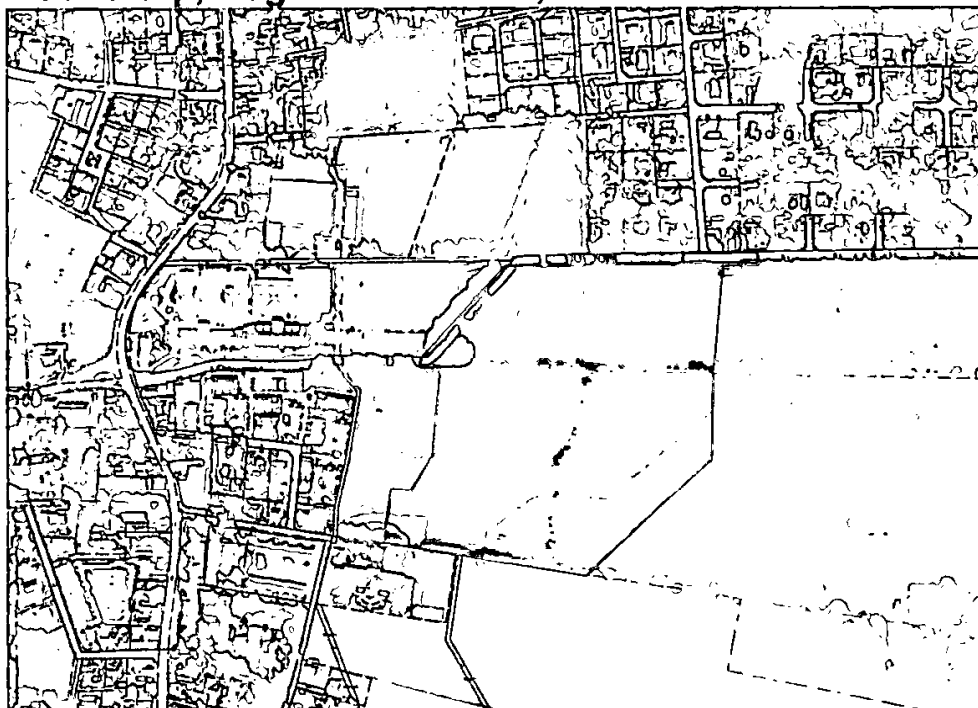
Kommunledningskontoret

Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Del av fastighet Jonstorp 10:6 undantagen från antagande,
se avgränsning på plankartan

**Detaljplan för
Jonstorp 10:18 m.fl.
i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har upprättats: 2007-11-22, redaktionell ändring 2008-05-07

antagits av Kommunfullmäktige: 2008-06-18

vunnit laga kraft: 2008-07-15

INLEDNING

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

Fastighetsägarna till Jonstorp 10:18 och 10:6 har ansökt om detaljplanläggning för nybyggnation av bostäder i ett område, som i översiktsplanen 2002 är avsatt för ny tätortsbebyggelse med bostäder. Vidare har behov uppstått för utvidgning av Jonstorp befintliga skol- och idrottsområde mot öster och i samband härmed studera en ev omläggning av Revavägen. Kommunstyrelsen beslöt senast den 19 september 2006 att godkänna planprioritering av bl.a. detaljplanering av fastigheten Jonstorp 10:18 utmed Revavägen i centrala Jonstorp. Tidsplanen anger att en ny detaljplan ska vara klar för antagande i början av år 2008.

Under planarbetet har förutsättningarna för ny förskola förändrats. Behovet av nybyggnation av förskola har ökat. Därmed har tidsplanen för byggandet av nya förskolelokaler påverkat planarbetet på så sätt att det har bedömts nödvändigt att bryta ut området för förskolan ur planarbetet för fastigheten Jonstorp 10:18 m.fl. Den utbrutna delen benämns "Detaljplan för del av Jonstorp 10:18, Förskola" och behandlas i en separat detaljplan.



De två olika planområdena för Jonstorp 10:18, respektive förskoleplane.

Syfte

Ny detaljplan ska möjliggöra byggandet av bostäder i form av villor, radhus och kedjehus. Vidare ska planen möjliggöra utvidgning av område för skol- och idrottsverksamhet samt parkering för i första hand dessa verksamheters behov.

Huvuddrag

Ny detaljplan omfattar dels mark på fastigheterna Jonstorp 10:18, 10:6 och 11:3 som inte tidigare har varit detaljplanlagd dels mark på fastigheten Jonstorp 11:3 som har gällande detaljplan med beteckningen Jonstorp 11:3 och 11:4. Förändringen av detaljplanen för Jonstorp 11:3 och 11:4 omfattar främst en mindre del av planen som reglerar huvudgata, lokalgata och gång- och cykelväg. Nämda funktioner återfinns i förändrade lägen i denna detaljplan. Ändamålet i gällande detaljplan gäller också i denna plan.

Tidplan och planprocess

Planarbetet genomförs enligt normalt planförfarande. Planarbetet påbörjades under hösten 2006 och målsättningen är en antagen detaljplan i början av 2008.

Förenligt med 3, 5 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Underlag för miljöbedömning behandlades parallellt med planprogrammet i december 2006. Samråd genomfördes samtidigt för de två handlingarna. I samband med beslut om programsamråd gjorde kommunen den preliminära bedömningen att detaljplanens genomförande inte kunde antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömningsprocessen är avslutad och beslut om godkännande togs av KS 2007-06-05.

Plandata

Läge och avgränsning

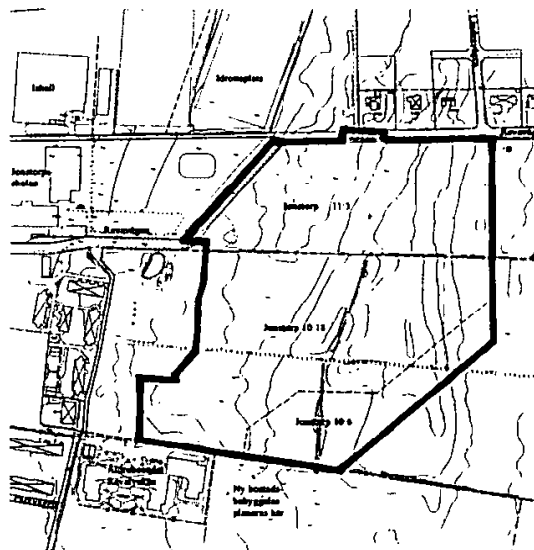
Planområdet ligger i centrala Jonstorp och omfattar fastigheten Jonstorp 10:18 och del av fastigheterna Jonstorp 10:6 och 11:3. Detaljplanen avgränsas i söder av tomten för Revalyckans vårdboende och plangräns för detaljplanen Jonstorp 12:20 Södra, i väster av detaljplaneförslaget för förskola och offentlig park, i norr av nuvarande Revavägen och i öster av översiktsplanens avgränsning mot strandängarna.

Areal

Planområdet omfattar ca 47 000 m² varav 8500 m² reserveras för grönytor, 11 500 m² för skol- och/eller idrottsändamål och 26 000 m² för bostadsändamål inkl. friytor och gatumark.

Markägförhållanden

Jonstorp 10:18 och Jonstorp 10:6 är privatägda, Jonstorp 11:3 ägs av Höganäs kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Höganäs kommun

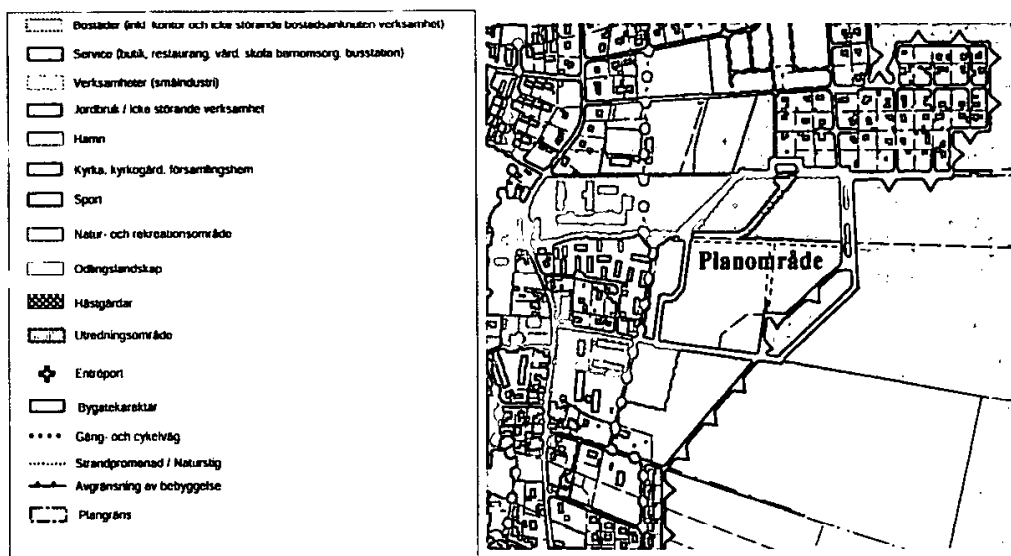
Den kommuntäckande översiktsplanen för Höganäs kommun 2002, aktualiserad av kommunfullmäktige i december 2005 anger ett utbyggnadsområde för Jonstorp tätort mot öster med bostäder, motsvarande det område, som i den nu aktuella detaljplanen föreslås utbyggt med bostäder. Översiktsplanens ramar för Jonstorp är ett vidareförande av den fördjupade översiktsplanen för Jonstorp, som antogs av kommunfullmäktige 2000-06-15 och vann kraft 2000-07-17. Fördjupningen av översiktsplanen för Jonstorp gäller parallellt med Översiktsplanen för Höganäs kommun, ÖP 2002/2005 med vissa undantag där den kommunomfattande översiktsplanen tar över.

Av översiktplanerna framgår att ny bebyggd struktur ska skapas i anslutning till befintlig tätort. I det översiktliga planarbetet har avvägningar bland annat gjorts mellan intresset att bygga nytt i tätorten och intresset att långsiktigt bevara natur- och kulturmiljöer.

Fördjupad översiktsplan för Jonstorp

Jonstorp's fördjupade översiktsplan anger rekommendationer för detaljplanläggning i aktuellt område. Dessa stöds av den kommunomfattande översiktsplanen. Översiktligt anges följande förutsättningar som viktiga att beakta vid planering för bebyggelseutveckling i Jonstorp.

- Läget vid Skälderviken
- Goda boendemiljöer med mycket grönt
- Varierat utbud av fritidsaktiviteter, ridning, ishockey, fotboll, kultur mm
- Sammanhållen grundskola F-9.
- Gammal bymiljö med närhet till regionala kommunikationer



Översiktsplanens markanvändningsförslag framgår av ovanstående karta.

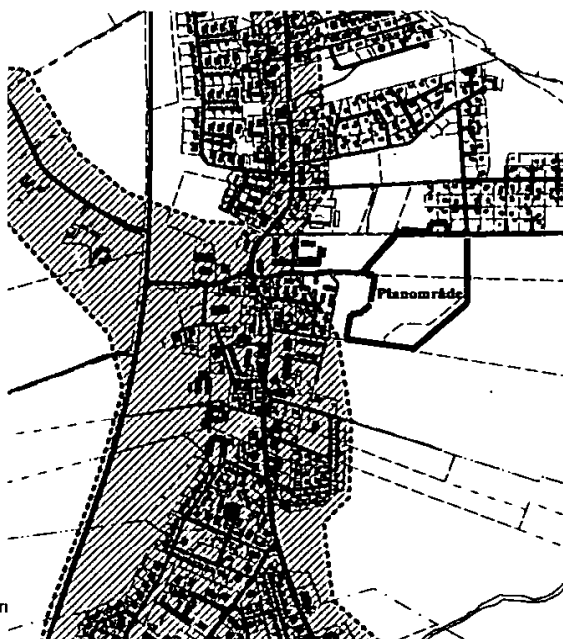
Relation till tidigare översiktsplan för Jonstorp

I översiktsplanen från 1986, som föregick nu gällande översiktliga planer, angavs för fastigheten Jonstorp 10:6 en bebyggelsegräns som låg i storleksordningen 30 till 60 meter öster om den gräns som framgår av nu gällande översiktsplaner. Enligt gällande avtal i samband med fastighetsförvärv som föregick bildandet av fastigheten Jonstorp 10:18 förutsattes en utbyggnad till den gräns som framgick av översiktsplanen från 1986. Mot bakgrund av det gällande avtalet planläggs marken på fastigheten Jonstorp 10:6 enligt de rekommendationer som framgick av översiktsplanen från 1986. Skillnaden i avgränsning framgår av kartan ovan.

Kulturmiljöplan

Enligt kommunens kulturmiljöplan "Kulturmiljöer på Kullahalvön", 1993, ingår stora delar av Jonstorps samhälle i ett område med lokalt bevarandebestånd för kulturmiljön. Området benämns "Jonstorp-Tunneberga" och omfattar en stor del av tätorten, med ett större bestånd av äldre byggnader varvat med yngre bebyggelse. Aktuellt planområde saknar idag bebyggelse. De kulturhistoriska värdena i centrala Jonstorp är en förutsättning som det fortsatta planarbetet har att ta hänsyn till.

-  Lokalt bevarandebestånd
-  Juridiskt skyddad byggnad (q-märkt)
-  Juridiskt skyddad byggnad (k-märkt)
-  Annan byggnad med påtagligt värde för kultur



Naturvårdsplan

I kommunens naturvårdsplan, "Värdefull natur i Höganäs kommun", antagen 1997, redovisas ett område benämnt "Strandängar mellan Jonstorp och Farhult" som bl a omfattar markområdena öster om Jonstorps centrala delar med jordbruksmark, strandängar och del av Skälderviken.

Strandskyddet är utvidgat till 300 m upp på land. Detaljplaneområdet ligger utanför strandskyddsområdet. Stengärdet i den södra delen av planområdet är skyddat enligt biotopskydd (MB 7 kap). I övrigt ges inget skydd förutom hänsynsreglerna i Skogsvårdslagen (SVL §21) och lagstiftningen om skötsel av jordbruksmark (MB 12 kap).

Detaljplaner

För Jonstorp 10:18 och 10:6 finns ingen detaljplan. Angränsande område i söder är detaljplanlagt med Detaljplan för Jonstorp 12:20, 13:2 m fl (2001) och utbyggt med bostäder och vårdboende. Skolan har ett område för utvidgning av sin verksamhet norr om Jonstorp 10:18 och detaljplanlagt med Detaljplan för Jonstorp 11:3 och 11:4 (1997/98).

Pågående detaljplaner

Omedelbart söder om aktuellt planområde pågår detaljplanläggning för del av fastigheten Jonstorp 12:20. Markområdet planeras för villabebyggelse samt utbyggnad av vårdboendet Revalyckan. Söder om detta område pågår modernisering av detaljplan för bl.a. Tomtelund och Tunneberga Gästis. Väster om planområdet finns planförslag för "Del av Jonstorp 10:18, förskola".

Genomförandetid

Detaljplanen för Jonstorp 11:3 och 11:4 har genomförandetid till den 10 april 2012. Nu aktuell detaljplan föreslås ersätta en mindre del av gällande detaljplan. Huvudändamål med detaljplanen kvarstår och förändringen är kopplad till en omlokalisering av Revavägen.

Handlingsprogram för bostadsutbyggnad

Gällande handlingsprogram för bostadsutbyggnad som godkänts av kommunstyrelsen år 2005 omfattar bostadsproduktion åren 2006-2008. Aktuellt område är där upptaget för produktionsstart år 2007.

Samråd

Programsamråd hölls 10 januari – 9 februari 2007. Inkomna synpunkter har sammanställts till samrådsredogörelse, som har legat till grund för bearbetningen av planprogram till planförslag.

Plansamråd

Plansamråd hölls 20 juni-8 augusti, 2007. Inkomna synpunkter har sammanställts till samrådsredogörelse, som legat till grund för utställningsförslaget.

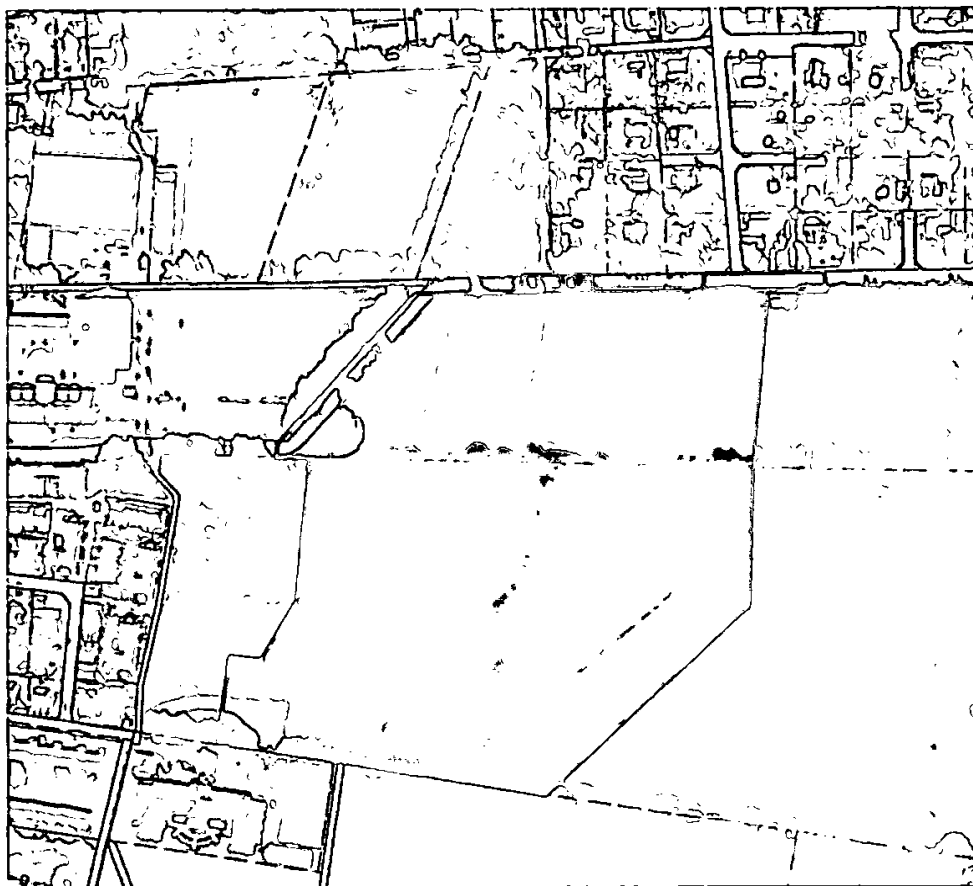
Utställning

Utställning hölls sjunde december 2007 till den 11 januari 2008. Inkomna synpunkter har sammanställts till ett utlåtande som legat till grund för ändringarna inför antagandet. Efter utställningen har stängselplikt införts mellan skoltomten och vägen. Den smala remsan med naturmark i den södra delen av planområdet har förts över till park- och tomtmark.

Riksintressen

Planområdet omfattas, liksom hela samhället Jonstorp och kusten enligt Miljöbalkens 4 kapitel, av riksintresse kustzon samt område av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism. Kusten vid Jonstorp samt området längs Görslövsån tillhör område av riksintresse för naturvården. Kustområdet från Jonstorp till kommungränsen mot Helsingborg är dessutom Natura 2000-område. Gränsen för Natura 2000 finns som närmast ca 300 meter från planområdet.

NULÄGESBESKRIVNING AV PLANOMRÅDET



Naturmiljö

Mark och vegetation

Nästan hela planområdet utgörs av åker- och ängsmark. Mindre stråk av busk- och trädvegetation förekommer längs befintliga och tidigare ägogränser. Vegetationsområdet i planområdets västra del skall kunna bevaras. Marken sluttar något från väster mot öster. Man har en öppen utblick mot strandängarna och Skälderviken. Förutom närheten till strandängarna innebär närheten till ett antal andra natur- och strövområden också en kvalitet som beaktas.

Geotekniska förhållanden

För fastigheterna Jonstorp 10:6 och 10:18 har geotekniska undersökningar gjorts, ned till ca 5 m under markytan. Marknivån vid utförda undersökningspunkter varierar mellan +1,7 och +3,4. Genom området, i nord-sydlig riktning, löper ett mindre dike. Jordlagren i utbyggnadsområdet består främst av mulljord och sand. Sanden är i huvudsak siltig eller något grusig. Även finsand förekommer. Den geologiska jordartskartan visar ett kärrområde i undersökningsområdets södra del.

I två undersökningspunkter har den fria vattenytan kunnat avläsas. Vattenytan har avlästs till 1,0 m under markytan för Jonstorp 10:6 och 0,6-0,8 m under markytan för Jonstorp 10:18. Grundvattennivån har bedömts kunna variera under året med 1 – 1,5 meter.

Geoteknisk undersökning av fastigheten Jonstorp 11:3 skall göras innan exploatering inleds.

Kulturmiljö

Bebyggelse

Jonstorps by är känd sedan medeltiden och har en kyrka från 1200-talet. Byn utvecklades längs den gamla landsvägen mellan Mölle och Ängelholm, som följer en mindre höjdrygg, Litorinavallen, längs den gamla kustlinjen. Här låg den tidigaste kända bebyggelsen i området från stenåldern.

Planområdet ligger något lägre, på de öppna markerna mot Skälderviken. Det öppna landskapet bryts med vegetation längs ägo- och gränserna. Planområdet ligger i direkt anslutning till Jonstorps gamla bykärna, nära bygatan Jonstorpssvägen. Äldre bebyggelse längs bygatan har stor betydelse för samhällets identitet och karaktär. Det finns inslag av skånelängor och andra traditionella hustyper. Husen har normalt fasader i tegel, korsvirke eller trä samt sadeltak, täckta av tegel- eller betongpannor, tjärpapp eller målad plåt.

Fornlämningar

Detaljplaneområdet ligger nedanför den gamla strandlinjen, Litorinavallen, och utanför Jonstorps bytomt varför sannolikheten att finna fornlämningar i området är liten. Riksantikvarieämbetet UV Syd har genomfört utredning om de arkeologiska förhållandena inom planområdet och redovisat bedömningen att inga arkeologiska insatser krävs och att inget särskilt tillstånd enligt lagen om kulturminnen mm behövs. Om fornlämningar påträffas skall markarbeten omedelbart avbrytas enligt bestämmelserna i 2 kapitlet 10 § i nämnda lag och länsstyrelsen kontaktas.

Service och verksamheter

Offentlig service

Intill planområdet finns Jonstorps skola med årskurserna F-9. Intill skolan finns ishall och fotbollsanläggning. Bibliotek finns centralt i Jonstorp vid Jonstorpssvägen. Förskola finns omedelbart sydväst om planområdet och en ny förskola planeras väster om planområdet. Räddningstjänsten i Höganäs kommun företräds lokalt av ett brandvärn.

Skol- och idrottsverksamheten har behov av ytterligare mark för att efterhand kunna utveckla sin verksamhet inkl område för bilparkering för samutnyttjande.

Kommersiell service/verksamheter

Utmed Jonstorpssvägen finns en matbutik, bank och ett antal serveringar. Utbyggnadsområdet är mycket välbeläget i förhållande till befintlig service i Jonstorp. Inom Jonstorp finns det många mindre företag med kontors- eller hantverksverksamhet. Det finns även grossist- och lagerverksamheter.

Teknisk försörjning

Jonstorp betjänas av befintligt huvudelnät samt huvudvattenledningar. Kommunen är huvudman för vatten- och avlopps nätet. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen. Kapacitet finns för att ansluta planområdet. En ny transformatorstation behövs inom planområdet.

Vägar och trafik

Biltrafik

Jonstorp vägförening är huvudman för de lokala vägarna i Jonstorp. Jonstorpsvägen och Görslöfsvägen är de gamla landsvägarna mot Mölle, Ängelholm och Höganäs och för dessa är Vägverket huvudman. De fungerar idag som huvudförbindelser för biltrafiken inom tätorten Jonstorp medan genomfartstrafiken har lagts utanför samhället – väg 112 (Ängelholmsvägen) och Norra Kustvägen mot Mölle. Söderåkravägen ger en kort infart från Norra Kustvägen till centrala Jonstorp, med direkt koppling till Revavägen. Utbyggnadsområdet är därför mycket lätt tillgängligt från det överordnade vägnätet.

Den fördjupade översiktsplanen 2000 redovisar trafikmängderna 660 fordon/årsmedeldygn på Jonstorpsvägen. Trafikräkning på Revavägen år 2007 visar en årsmedeltrafik på ca 830 fordon. En trafikkonsekvensutredning från maj 2007 har beräknat trafiktillskottet från en genomförd detaljplan för hela Jonstorp 10:18 och 10:6 till ca 400 fordon per dag. Utredaren konstaterar att de trafikmängder som sammanlagt kommer att belasta Revavägen, Jonstorpsvägen och Söderåkravägen inte kan förväntas medföra några framkomlighetsproblem på dessa vägar eller i korsningarna mellan dessa vägar.

Vad gäller trafiksäkerhet konstateras i trafikkonsekvensutredningen att Revavägens utformning med lång raksträcka leder till att hastighetsdämpande åtgärder måste utföras. Vidare bör skolbussens vändplan flyttas något österut för ökad tydlighet och säkerhet.

Trots den relativt blygsamma årsmedeldygnstrafiken är trafiken under morgon- och kvällstrafik till och från skola mm en viktig trafiksäkerhetsfråga. En utbyggnad av aktuellt planområde ökar kraven på en god trafikmiljö i området.

Trafikutredning avseende korsningen Jonstorpsvägen/Revavägen/Söderåkravägen genomfördes år 2006. Rekommendationen från utredningen är att korsningen byggs om till en cirkulationsplats.

Gång- och cykeltrafik

Översiktsplanen anger att övergripande cykelstråk skall finnas i kustzonen från kommungränsen till Kullaberg. Separat cykelfält längs Jonstorpsvägen är en del i nämnt stråk.

För att möjliggöra säkrare skolvägar finns idag alternativa gång- och cykelmöjligheter parallellt med Jonstorpsvägen inne i bebyggelsen. Utbyggnadsområdet Jonstorp 10:18 m fl kan integreras i ett sammanhängande nät av gång- och cykelstråk, delvis med lokal blandtrafik.

Kollektivtrafik

Norra Kustvägen med anslutning till väg 112 ger goda förutsättningar att anordna kollektivtrafik. Förutsättningarna i centrala delarna av Jonstorp kan förbättras. Idag betjänas Jonstorp av två busslinjer mot Ängelholm och Helsingborg. Båda busslinjerna angör Jonstorps centrum, med hållplats ca 250 m från planområdet. Resande till och från Helsingborg får byta i Höganäs.

Trafikbuller

Vid nybyggnad får ekvivalent bullernivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Motsvarande värde för utomhusmiljö är 55 dBA. Revavägen i norr utgör tillfart till ett 50-tal småhusfastigheter, varav några är obebyggda, samt till planområdet med ett 60-tal småhusfastigheter samt område för förskola. Utbyggnadsområdets läge med ett avstånd på över 200 m från Jonstorpsvägen och med mellanliggande bebyggelse innebär att området inte bullerstörs från Jonstorpsvägen.

Hälsa och säkerhet, radon

Det finns inga kända områden med förhöjd risk för markradon i Jonstorp.

Markradonmätningar har gjorts i samband med den geotekniska undersökningen av Jonstorp 10:6 och 10:18. Dessa mätningar är dock inte helt tillförlitliga p.g.a. att jorden var vattenmättad. Då jorden främst består av sand och berggrunden i området normalt inte avger höga radonhalter bedöms inte området ha förhöjd risk för radon. Området bör kunna klassas som normalradonmark. Kompletterande markradonmätningar bör utföras för att bestämma de naturliga variationerna av radonhalter inom området.

Markföroreningar

I samband med geoteknisk undersökning av marken inom planområdet gjordes bedömningen att några markföroreningar inte finns inom planområdet.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer finns för sex typer av ämnesgrupper, ämnen och partiklar i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normvärdet.

Höganäskommuns miljökontor har år 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mätpunkt i centrala Höganäs. Endast partikelvärdet har vid mätningarna i bland överstigit normvärdet. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Jämförelsevärden finns från mätningar 1992/1993.

Luftens kvalitet i Jonstorp bedöms vara bättre än i Höganäs stad.

Höjd över havet

Jonstorps by ligger delvis på de svaga sluttningarna ner mot havet och Skälderviken. Höjden över havet i aktuellt planområdet har mätts till värden mellan +1,7 och +3,4 meter över havet. Reglering i detaljplanen kommer att leda till att färdigt golvhöjd hamnar på minst 3,30 möh.

PLANFÖRSLAG

Mål med detaljplanearbetet

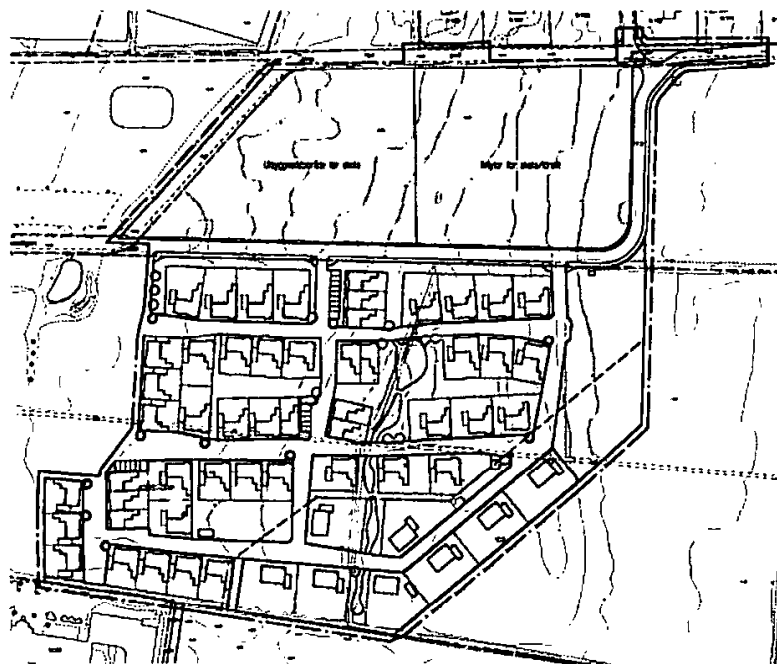
Planförslaget tar utgångspunkt i de mål som översiktsplanen anger för bebyggd miljö. För det aktuella utbyggnadsområdet föreslås följande allmänna mål:

- ☐ Bebyggelsen bör utformas småskalig och ansluta till skånsk byggtradition.
- ☐ Bomiljön bör präglas av intima och välavgränsade rum mellan husen med trivsam grön miljö. Trygghet och sociala kontakter skall främjas i planstruktur och gestaltning.
- ☐ Tillskottet av bebyggelse till Jonstorps centrala delar skall ansluta till traditioner på platsen.
- ☐ Ny bebyggelse ska utformas så att den kan upplevas som ett positivt tillägg till Jonstorps centrala bebyggelse.
- ☐ Bebyggelsen skall även ha en nära koppling till befintliga och nya bebyggelseområden i norr och söder.
- ☐ Övergången från bebyggelseområdet till landskapet i öster skall utformas med eftertanke så att utblickar skapas och anpassning sker till dessa förutsättningar.

Beskrivning av planen

Huvudstruktur

Planområdet är lokaliserat vid Revavägen, öster om Jonstorps centrala delar och föreslås omfatta småhusbebyggelse och ett område för skola och idrott. I samband härmed föreslås en omläggning av Revavägen. Planförslaget omfattar ett 60-tal bostäder i 1-2 våningar samt en utökad byggrätt för skolan med ca 2500 kvadratmeter i maximalt 2 våningar.



Planen är utformad så att det nya boendeområdet samt skol-/idrottsområdet fungerar sammanhållet och i en helhet med kringliggande bostadsmiljöer. Gång- och cykelmöjligheter i nordsydliga och öst västliga riktningar tillsammans med en utvecklad vägstruktur ger den östra centrala delen av Jonstorp en sammanhängande och integrerad karaktär.

Planområdets vägstruktur bygger till stor del på att Revavägen byggs ut enligt planförslaget. Då möjliggörs tre infarter till områdets interna vägsystem. Den västligaste infarten finns med i planförslag för "Del av Jonstorp 10:18, förskola". Inom bostadsområdet utformas vägnätet som ett varierat rutnät. Förskjutningar i och varierande bredder på gaturummet mellan husen ger en omväxlande utemiljö för blandade aktiviteter inkl långsamkörande motorfordon.

I bebyggelseområdets östra del kommer fördröjningsmagasin för dagvatten att anläggas. Dagvattenutredning kommer att redovisa vilken utformning och funktion dom kommer att få. Därmed kommer det också att redovisas i vilken mån permanenta vattenspeglar kommer att finnas.

Med utgångspunkt från de öst-västliga vägarna i boendemiljön kommer det att vara möjligt att uppleva utblickar över kustlandskapet och Skälderviken. Bebyggelsegränsen följer i huvudsak den gräns för utbyggnad av tätorten som ges i översiktsplanen. I norra delen frihålls dock ett obebyggt område innanför översiktsplanens tätortsgräns, då markförhållandena här är ogynnsamma för utbyggnad.

Revavägen blir matargata till Jonstorpsvägen och vidare ut till det övergripande vägnätet. Gång- och cykelvägar ger förbindelser till centrala Jonstorp och till andra delar av byn. Det interna vägsystemet i utbyggnadsområdet kopplas till omgivande befintliga och planerade gång- och cykelvägar. Den mellersta öst-västliga vägen genom området kan ses som ett samlande gång- och cykelstråk som har förbindelse via park och förskola till Jonstorpsvägen och vidare västerut samt når kustlandskapet åt öster. Söderut får det interna vägsystemet förbindelse via gång- och cykelväg med planerat boendeområde och mot norr finns möjlighet till bra gång- och cykelförbindelser via skol- och idrottsområdet.

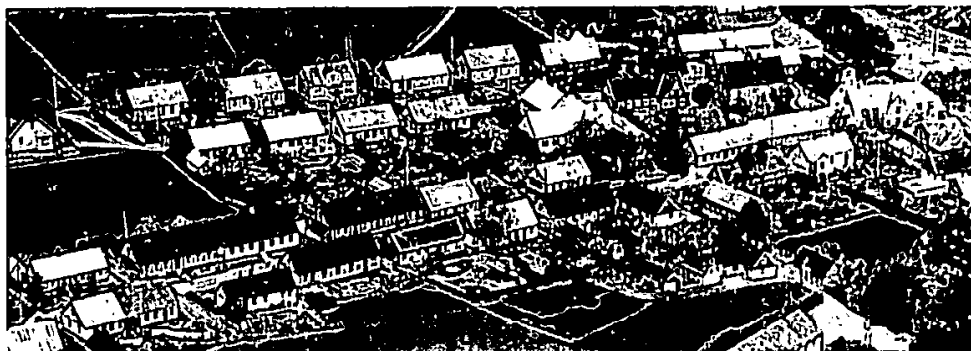
Område för skola och idrott

Revavägen svänger idag mot nordost vid det nu aktuella planområdets nordvästra gräns. Det föreslås att Revavägen omläggas och fortsätter österut till planområdets östra del och här svänger norrut. På detta sätt kan det befintliga skolområdet utvidgas österut utan att korsa Revavägen. Det utökade området planläggs för skol- och idrottsverksamhet. Detaljplanen anger att området skall användas för skola och idrott och medger en byggrätt på 2500 kvadratmeter i maximalt två våningar i områdets västra del. För att ge skolområdet en enhetlig karaktär tillsammans med bostäderna gäller samma bestämmelser för utformning och utseende som för bostäderna.

Bostäder, byggnadskultur, byggnadstyper och tomtstorlek

Bostadsområdet kan inrymma upp till ett 60-tal bostäder med en kombination av friliggande hus, radhus och kedjehus i 1-2 våningar. Bebyggelsen föreslås ansluta till skånsk byggnadstradition genom skala, material, takutformning och läge på fastigheten. Generellt regleras att husen får uppföras i tegel eller puts med inslag av trä och med matta röda tak. Bostäderna uppförs längs små körbara gator och gränder med utblickar mot det öppna landskapet.

Husens och gatornas skala kombinerat med relativt små tomter bidrar till en tät och intim

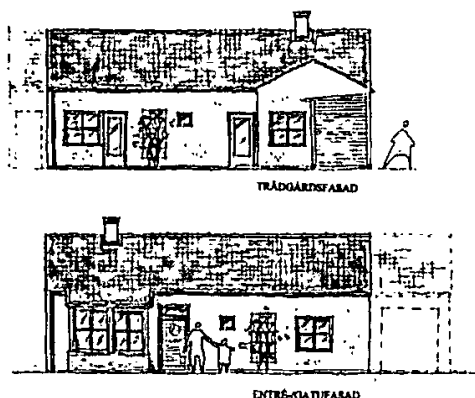


Brantevik på 1930-talet, denna typ av tät, småskaliga gaturum i kontakt med det öppna landskapet har inspirerat till planstrukturen i det aktuella planförslaget.

bebyggelsestruktur, samtidigt som bebyggelsen öppnar sig mot kustlandskapet vid Skälderviken. Strukturen anknyter till den äldsta bebyggelsen vid Jonstorp's bygata men även till mindre skånska kustbyar. Fastighetsstorleken och byggnadsarea regleras för den friliggande villabebyggelsen, medan de tänkta bostadsrättsföreningarna har mer flexibel indelning av tomtstorlek beroende om det blir kedjehus, radhus eller friliggande hus. Där regleras dock även byggnadsarea.

Huvudbyggnad skall ha ett avstånd till grannfastighet på minst 3 m eller byggas i fastighetsgräns. Brandklassning krävs om huset ligger närmare än 8 m till annan huvudbyggnad. Sekundärbyggnad, t ex garage får ha ett avstånd till grannfastighet på 1,5 m eller byggas i fastighetsgräns. **Kedjehus** är genom garage/carportar sammanbyggda med varandra. Tomtlängden längs gatan är i illustrationsplanen 15-16 m. **Radhus** är direkt sammanbyggda med varandra. Tomtlängden längs gatan är i illustrationsplanen 9-10 m.

För de skisserade rad- och kedjehusen är tomtdjupen kring 20 m, för friliggande hus 20-30 m. Planen är **flexibel** vad gäller konkret val och fördelning av byggnadstyper. För att ge området en harmonisk helhetsprägel och tydliga gaturum gäller allmänt, att byggnader skall ha långfasad med entré mot gatan, minst 2 m och högst 3 m från gatumark och sadeltak mednockriktning längs gatan. Burspråk får dock nå fram till 1 m från gatulinjen. Undantag är de större friliggande husen som ska placeras 3m från gatan. En fastighet föreslås få ha gaveln på huvudbyggnaden längs gatan p.g.a. utformningen av tomten.



Exempel på bustyp från Gislövs läge, Trelleborg. I liknande bustyper har skisserats till Jonstorp 10:18 m.fl.

För bostadsbebyggelse gäller olika byggnadsarea beroende av byggnadstyp. Förutom den tillåtna byggnadsarean får därtill uppföras enklare tillbyggnader med maximal bebyggd yta på 15 m². Där tvåplansbebyggelse är tillåten enligt planen, får endast en byggnadsdel, omfattande högst 50 % av byggnadsarean ha två plan. Radhus får högst ha en våning.

Byggnaderna skall ha sadeltak med takvinkel mellan 30 - 48 grader. Skolans byggnader får ha 15-48 graders taklutning.

Högsta tillåtna nockhöjd är 7 m vid 1 vån och 9 m vid 2 vån. Högsta tillåtna

byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,5 m för tvåplansbyggnad och 3,5 m för enplansbyggnad. För uthus, garage samt carport får nockhöjden vara högst 4 m och byggnadshöjden högst 2,5 m.

En studie av hustyper har gjorts för fastigheten Jonstorp 10:18. Denna omfattar en typ av friliggande hus, en typ av kedjehus och en typ av radhus, där alla tre hustyperna är arkitektoniskt och strukturellt besläktade med varandra, men där variationer i färg, material m.m. kan förekomma. Byggnaderna föreslås utformade som vinkelhus med långfasad mot gatan och flygel in på tomten, vinkelrätt mot gatan. Vissa byggnader har tvåvåningspartier.

Grönytor, lek- och rekreatiionsytor

Inom bostadskvarteren föreslås mindre grönytor/lekplatser i skyddade lägen. I bostadsområdets centrala del anläggs en mindre grönyta kring vattenspegel längs det nuvarande diket.

I öster ansluter utbyggnadsområdet direkt till det öppna ängslandskapet. Det nordöstra hörnet av utbyggnadsområdet frihålls som grönyta

med dagvattenhantering, ingående i det öppna ängslandskapet. Förutom närheten till strandängarna innebär närheten till ett antal natur- och strövområden också en god kvalitet.



Gadebusene i Egebjerggård, Ballerup, Danmark. Exempel på slutet, småstadsmässigt gaturum med parkeringsmöjlighet.

Vatten och avlopp

Dagvatten och spillvatten ansluts till kommunala ledningar i anslutning till planområdet. Spillvatten avleds genom självfall och/eller genom pumpning. Dagvatten skall hanteras i delvis öppna system och avledas till fördröjningsmagasin som efter flödesreglering är anslutna till det kommunala dagvattensystemet. Fördröjningsmagasin skall ha beträdbara stabila slänter med inslag makadam och med en maximal lutning på 1:6. Detta underlättar rationell skötsel utan specialmaskiner och minskar risken för underminering. Det ökar också säkerheten genom att barn som råkat komma ner i vattnet lättare kan ta sig upp igen.

Energi och värme

Uppvärmning styrs inte via detaljplanen.

En ny transformatorstation planeras inom planområdet.

Naturområden

Terrängvariationerna inom området är mycket små, mindre än 2 m. Området ligger 1,7 - 3,4 m över havet, med en mindre svacka i den östra delen. I princip uppfattas område som plant, men den svaga lutningen mot öster i kombination med det öppna landskapet ger en utblick österut mot Skälderviken. Vid uppfyllnad till +3 m ö h (enligt nedan) blir lutningen endast maximalt 0,4 m, men från bebyggelseområden får man då utblick mot den lägre liggande öppna marken.

Landskapsanpassning

Utblicken mot Skälderviken tillvaratas i planens uppläggning. Den mindre svackan utnyttjas till vattenbassäng. En viss uppfyllning av marken, på upp till 1 m (+ 3 m ö h) erfordras vid utbyggnaden och vid ledningsdragningar. Uppfyllnaden görs på ett sådant sätt att svackan i den östra delen av planområdet bibehålls. Höjdskillnaden från kvartersmark mot strandängarna i öster skall tas upp på den del av tomten som inte är bebyggd med en lutning på högst 1:4. Stödmur får inte finnas ut mot strandängarna.

De geotekniska förhållandena är generellt goda. All ytlig organisk jord skall schaktas bort under ny byggnad. En väl fungerande dränering och fuktisolering för grunden är viktig. Eventuella anläggningar under mark skall utföras innan grundläggning av byggnaderna utförs. Gator bör placeras i anslutning till befintlig markyta eller på bank, då en gata i skärning skulle kunna medföra en temporär grundvattensänkning. För schaktarbeten under grundvattenytan erfordras dock temporär grundvattensänkning. Byggnader i 1-2 plan kan grundläggas med platta på mark. Markarbetena skall följa gällande bestämmelser (Anläggnings AMA 98.)

Dagvatten

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som mycket goda, tack vare sandjorden. Dock kan problem uppstå vid höga grundvattennivåer.

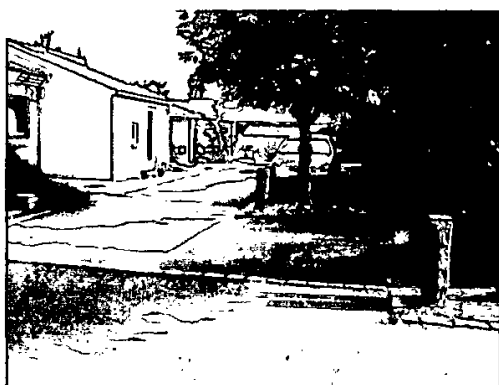
Kompletterande geoteknisk utredning bör utföras i byggnaders och anläggningars slutliga lägen för att dimensionera grundläggning.

Höjdsättning

Tomtmark rekommenderas höjdsättning med förhöjning över gatunivåer. Byggnadernas höjdsättning skall utföras så att högsta beräknade dämningssnivå för dagvattnet inte kan skada byggnad. Mindre justering av nivåer kan ske med stöd av funktionsanalys efter detaljerad projektering. För att skydda bostäderna mot ev. översvämningar och höjda grundvattennivåer skall färdigt golv i byggnader ligga på minst + 3,30 m ö h.

Trafik

För att få en bra trafikförsörjning och ett effektivt utnyttjande av skolans utbyggnadsområde i norr föreslås en omläggning av Revavägen enligt ovan. Trafikförsörjningen till bostadsområdet föreslås ske med tre infarter från den omlagda Revavägen i norr. På så sätt fördelas trafiken jämnt över området.



Studiebyen i Humlebaek, Danmark. Småskalig gata, öppen för biltrafik.

Inom bostadsområdet utformas gatunätet som ett varierat rutnät. Gatorna är öppna för biltrafik på oskyddade trafikanters villkor. Förskjutningar ger varierade gatubredder och gaturum och främjar låga hastigheter. Friliggande hus och kedjehus har bilplatser på tomten med garage/carport och framför detta plats till uppställning av en bil. Radhus har ingen bilplats på tomten. Parkeringen hänvisas här till mindre parkeringsplatser på kvartersmark. Avståndet till närmaste parkeringsplats skall aldrig överstiga 100 m. Gatorna föreslås utformade som hela, gärna stenlagda ytor, som uppdelas av träd

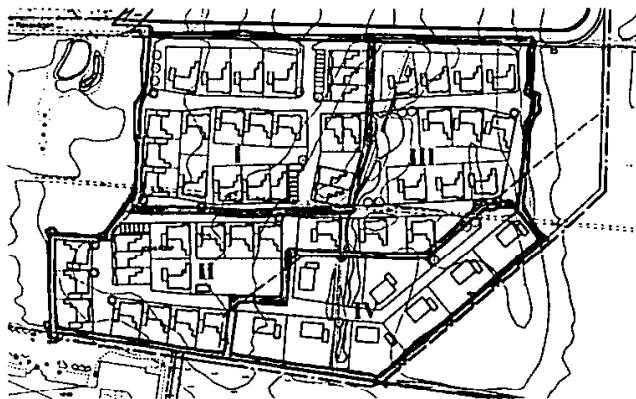
och olika typer av inventarier. Träden placeras oregelbundet på ömse sidor om gatorna. Detta ger å ena sidan svängda och därmed långsamma körförlopp och å andra sidan mindre, skyddade vrår som exempelvis kan användas som uppehållsytor eller till korttidsuppställning av bilar. Gatubredden varierar mellan 6 till 12 m mellan fastighetsgränserna, enstaka ställen kan bredden uppgå till 15 m. Gaturummet utvidgas också till mindre platsbildningar med parkeringsytor. "Studiebyen" i Humlebæk, Danmark, är ett gott exempel på en lokalgata av denna. Bostadsbebyggelsen kopplas till kringliggande områden med gång- och cykelvägar. Det finns inom området även interna gångvägar samt gröna släpp som ökar kontakten med det omgivande landskapet.

Tillgänglighet

Markområdets topografi och planerade förändringar av nivåerna i planområdet ger mycket goda förutsättningar för en bra yttre tillgänglighet för alla till boende- och rekreativmiljön. Gestaltningen av den yttre miljön ska ta sikte på att med hög kvalitet skapa en god trafikmiljö för gående och cyklister medan motorfordonstrafiken bör ha en underordnad roll. I radhusmiljö ska parkeringsmöjlighet finnas nära entré när behov finns.

Etapper

Bostadsbebyggelsen kan med fördel utbyggas i etapper. Ett exempel på etappindelning visas på vidstående karta. Etapp I och utbyggnaden på Jonstorp 10:6 kan med fördel styckas till fastigheter för enbostadshus, medan etapperna II och III är lämpade som bostadsrättsföreningar.



Hälsa och säkerhet

En framtida höjning av havsnivån förbereds genom att färdigt golvhöjd läggs på minst 3,30 möh.

Högsta ekvivalenta ljudnivå inomhus får inte överstiga 30 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus, på uteplats, får inte överstiga 55 dBA.

I plankartan finns bestämmelse om att grundkonstruktion skall utföras radonskyddande.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att ca 60 nya bostäder kommer att uppföras i flera etapper samt att skolan kan få utökade lokaler för framtida behov. I övrigt kommer planens genomförande att innebära bättre ytor för skol- och idrottsverksamhet.

Den nya detaljplanen ryms inom de förslag till utbyggnad av Jonstorps tätort som beslutats i översiktsplanerna. Översiktsplanens överväganden mellan olika allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen har samstämmt från Länsstyrelsen och kommunen förordat en utbyggnad av Jonstorp i aktuellt område.

Förändringen av markanvändningen från jordbruk till tätortsändamål kan inte bedömas skada jordbrukets långsiktiga intressen att bruka aktuellt område för spannmåls eller köttdjursproduktion. Ett genomförandet av planområdets bostadsdel innebär att ett 60-tal lägenheter uppförs. Boende i dessa är till antalet ett litet tillskott till de människor som redan bor i Jonstorp med omnejd eller kanske framför allt kommer till detta område för rekreation och naturupplevelser mm. Pågående reservatsarbete för Natura 2000 området kommer att leda fram till regelverk för tillträde mm inom Natura 2000-området. En samlad bedömning i nuläget är att fast boende i området inte kommer att nyttja värdefulla naturområden i Jonstorp och dess närhet för rekreation på ett sätt som långsiktigt är negativt för naturens utveckling och bevarande.

Goda möjligheter till rekreation och fritidssysselsättningar finns inom detaljplanelagda områden i Jonstorp.

Riksantikvarieämbetet UV Syd har konstaterat i en utredning att det inte finns arkeologiska lämningar som kräver särskilda insatser från arkeologisk synpunkt.

Geoteknisk undersökning visar att markförutsättningarna är normala för bebyggelse. Ingen särskild påverkan på omgivningen kan förväntas av grundläggningsarbetet. Höjdmätning av marken är underlag för att reglera en färdigt golvhöjd på minst 3,30 möh över havet. Därmed skapas god framförhållning vad avser framtida höjning av havsnivån.

Landskapsbilden i området innefattar bl a landskapet som ingår i Natura 2000-området. Tillskottet av ny bebyggelse som utvidgning av Jonstorps tätort förändrar på kort sikt upplevelsen av Jonstorp från omgivande landskap. På längre sikt blir tillskottet troligen en integrerad del av det som långsiktigt blir byn gräns mot strandängslandskapet mot Skälderviken.

Bra kollektivtrafik, närhet till havet och högkvalitativa naturområden samt närhet till service och rekreationsområden bidrar till en god bebyggd miljö.

Planens genomförande bidrar konkret till att skolan och idrottsverksamheten får nya möjligheter till utveckling.

Motorfordonstrafiken kommer att öka i området när detaljplanen genomförs. Trafikutredning och trafikkonsekvensutredning konstaterar att kapacitet finns för trafiken och att trafiksäkerhetshöjande åtgärder erfordras.

Teknisk försörjning som vatten, avlopp och el kan genomföras utifrån befintliga förhållanden.

Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av aktuell detaljplan inte medföra sådan påverkan på riksintressena som berörs att den inte bör upprättas.

Administrativa frågor

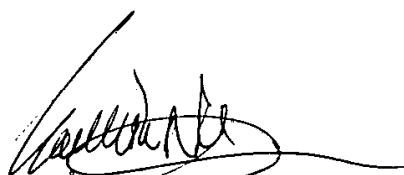
Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande i planarbetet

Ägaren till fastigheten Jonstorp 10:18 har anlitat Plan- och Byggnadskonst i Lund för att upprätta plankarta med bestämmelser och planbeskrivning. Från konsultfirman har medverkat arkitekt MSA MAA Bo Larsson, arkitekt MSA Anna Medin och arkitekt MSA Vlade Naumovski.

Från kommunen har medverkat planarkitekt Jenny Knutsson och exploateringschef Ulf Andersson

Planavdelningen den 22 november 2007



Karl-Ake Nilsson

Planchef



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

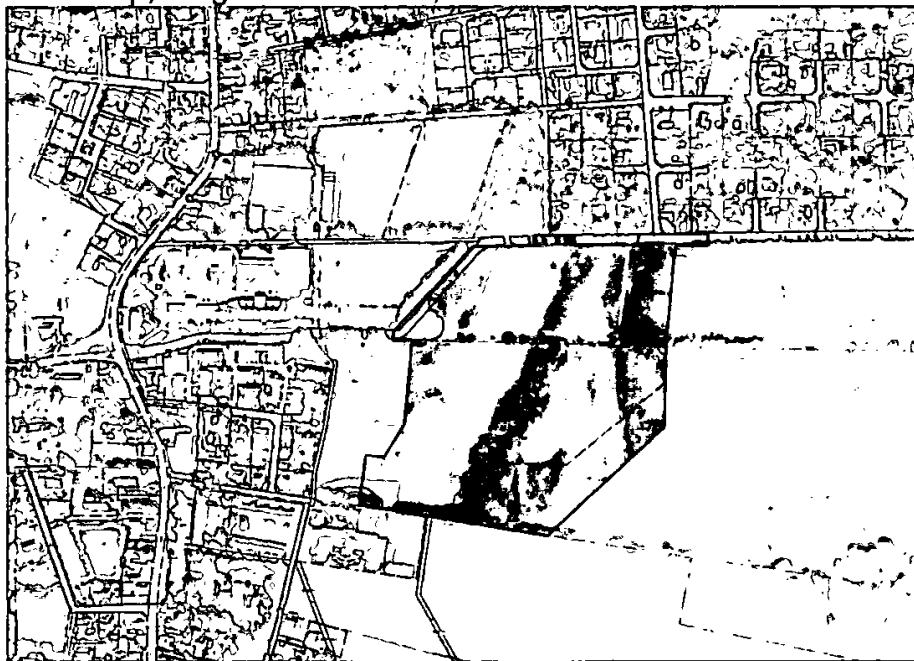
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Del av fastighet Jonstorp 10:6 undantagen från antagande,
se avgränsning på plankartan

Detaljplan för

Jonstorp 10:18 m.fl.

i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

upprättats: 2007-11-22, redaktionell ändring 2008-05-07

antagits av KF: 2008-06-18

vunnit laga kraft: 2008-07-15

Bakgrund

Fastighetsägarna till Jonstorp 10:18 och 10:6 har ansökt om detaljplanläggning för nybyggnation av bostäder i ett område, som i översiktsplanen 2002 är avsatt för ny rätortsbebyggelse med bostäder. Vidare har behov uppstått för utvidgning av Jonstorps befintliga skol- och idrottsområde mot öster och i samband härmed studera en ev omläggning av Revavägen. Kommunstyrelsen beslöt senast den 19 september 2006 att godkänna planprioritering av bl.a. detaljplanering av fastigheten Jonstorp 10:18 utmed Revavägen i centrala Jonstorp. Tidsplanen anger att en ny detaljplan ska vara klar för antagande i början av år 2008.

Under planarbetet har förutsättningarna för ny förskola förändrats. Behovet av nybyggnation av förskola har ökat. Därmed har tidsplanen för byggandet av nya förskolelokaler påverkat planarbetet på så sätt att det har bedömts nödvändigt att bryta ut området för förskolan ur planarbetet för fastigheten Jonstorp 10:18 m.fl. Den utbrutna delen benämns "Detaljplan för del av Jonstorp 10:18, Förskola" och behandlas i en separat detaljplan.

Syfte

Ny detaljplan ska möjliggöra byggandet av bostäder i form av villor, radhus och kedjehus. Vidare ska planen möjliggöra utvidgning av område för skol- och idrottsverksamhet samt parkering för i första hand dessa verksamheters behov.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i början av år 2008. Normalt planförfarande tillämpas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägare av fastighet som ingår i detaljplanen ansvarar för planens genomförande. Höganäs kommun är inte huvudman för allmän platsmark i eller i anslutning till planområdet.

Ävsikten är att exploatör av byggrätter skall ansvara för och bekosta erforderliga utbyggnader av lokalgata, gång- och cykelvägar varefter Jonstorps vägförening tar över ansvaret för deras drift och underhåll.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och exploatör.

I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning m.m. regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet Jonstorp 10:18 och 10:6 är privatägda. Fastighet Jonstorp 11:3 ägs av Höganäs kommun.

När planen vunnit laga kraft skall exploatören ansöka hos lantmäterimyndigheten om förrättning. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Exploatören och berörd fastighetsägare svarar för samtliga kostnader för planens genomförande. Kommunen har inga kostnader.

Flytt av dagvattenledning från villatomter till parkmark bekostas av exploatören.

En utbyggnad av gatunätet beräknas medföra ökade driftskostnader på ca 70 000kr.

Tekniska frågor

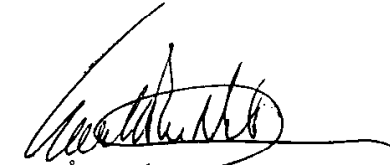
Radonundersökning ska genomföras innan exploatering inleds.

Kabelvisning skall genomföras före markarbeten.

Samråd om schaktmassor skall ske med Miljöavdelningen innan schaktning påbörjas.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Jenny Knutsson i samarbete med Ulf Andersson.

Höganäs kommun

Karl-Åke Nilsson
Planchef