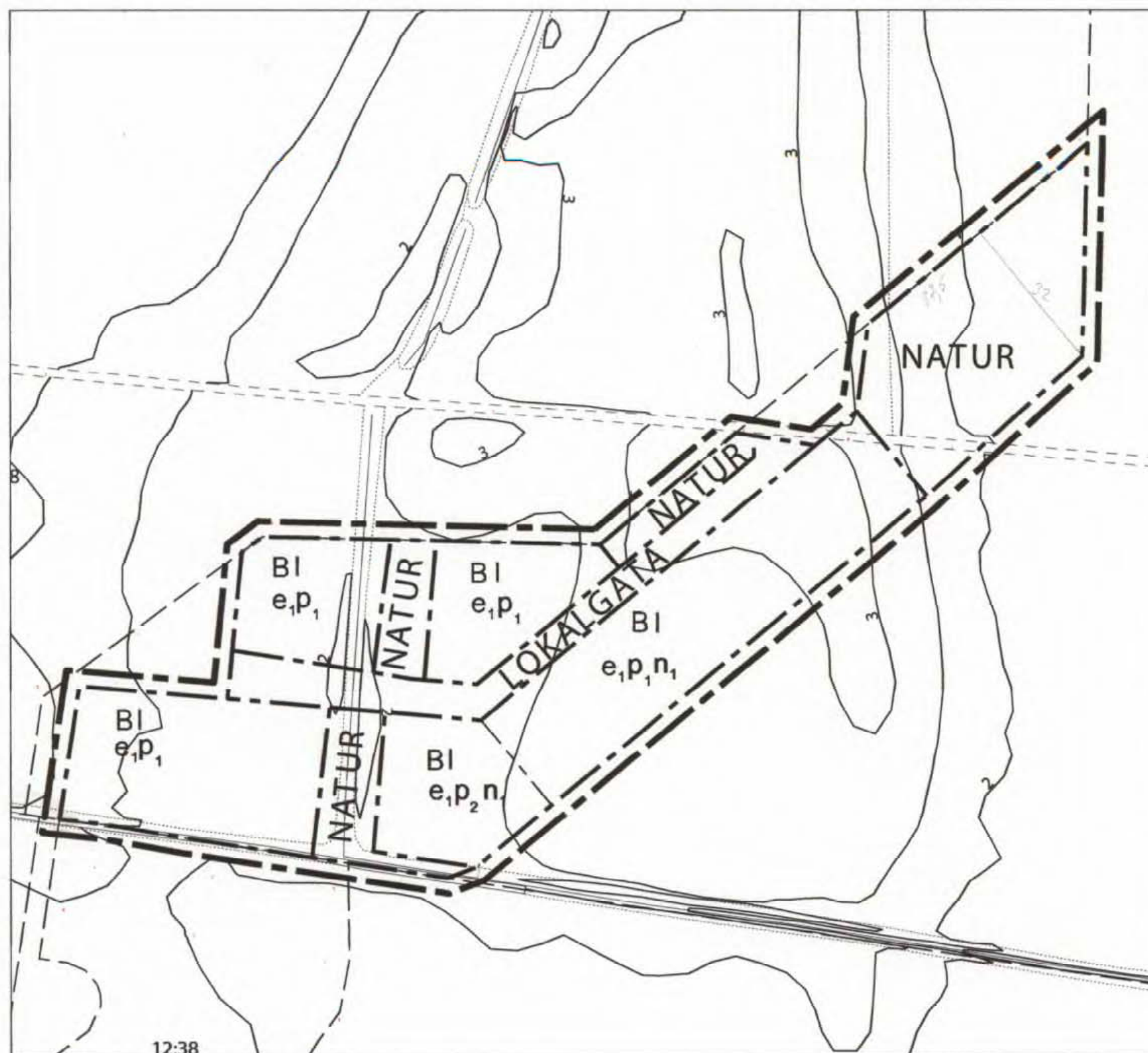




PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA, EJ SKALA



ILLUSTRATIONSPLAN AV PLAN- OCH BYGGNADSKONST
REDIGERAD AV HÖGANÄS KOMMUN, EJ SKALA

Grundkartans beteckningar

	Kvarters- och traktgräns
	Fastighetsgräns
	Stödmur
	Mur
	Staket
	Häck
	Väg med resp utan kantsten
	GC-väggkant
	Ägoslagsgräns
	Höjdkurva
	Avvägd höjd
	Bostadshus
	Uthus
	Skärmtak
	Offentlig byggnad
	Lövträd
	Polygonpunkt
	Fastighetsbeteckning
	Vattenledning
	Dagvattenledning
	Spillvattenledning
	Belysningsstolpe

Grundkartan är upprättad i april 2009 av Kart o Mät, Tekniska förvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1992, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning inom planområdet i april 2009.
Skala 1:1000
Standard 1
Koordinatsystem i plan RT90 gon V
Höjdsystem: RH70
Upphovsrätt/kontaktperson: Kart o Mät, Tekniska förvaltningen i Höganäs/Claes Rosberg
Höganäs 2009-05-18

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Linje ritad 3m utanför planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	LOKALGATA Lokaltrafik
	NATUR Naturområde, ytor för dagvatten får finnas

Kvartersmark

	B Bostäder, enbostadshus
--	--------------------------

UTNYTTJANDEGRAD

	Minsta tillåtna fastighetsarea är 700m ² . Största tillåtna byggnadsarea är 250m ² , varav huvudbyggnad max 200m ² .
--	--

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

	Kvartersmarken skall anslutas mot strandängarna i öster med en lutning på högst 1:4. Stödmur får inte finnas.
--	--

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

	Huvudbyggnad skall placeras med långfasad ochnockens riktning parallell med gata, 3m från fastighetsgräns mot gata och minst 4m från annan fastighetsgräns. Komplementbyggnad skall placeras minst 6m från fastighetsgräns mot gata och minst 1m mot annan fastighetsgräns. Komplementbyggnader får dock sammanbyggas i fastighetsgräns.
	Huvudbyggnad skall placeras med långfasad eller gavelfasad parallell med gata, 3m från fastighetsgräns mot gata och minst 4m från annan fastighetsgräns. Nockens riktning skall vara parallell med långfasad. Komplementbyggnader skall placeras minst 6m från fastighetsgräns mot gata och 1m mot annan fastighetsgräns. Komplementbyggnader får dock sammanbyggas i fastighetsgräns.

Utformning

	Högst antal våningar
--	----------------------

Huvudbyggnad skall utformas med sadeltak, dock ej valmat. Tillåten taklutning på huvudbyggnad är 30-48 grader, gäller ej uterum.

Högsta tillåtna nockhöjd är 7m och högsta tillåtna byggnadshöjd 3,8m. Utöver föreskriven byggnadshöjd får kupor finnas till 1/3 av takets längd. Källare är ej tillåtet.

För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 2,8m och tillåten taklutning är 0-30 grader.

Färdig golvhöjd skall vara minst +3,30moh.

Utseende

Byggnader skall förses med fasader i puts eller tegel. Inslag av trä eller blandning av materialen är tillåtet.

Komplementbyggnader får uppföras helt eller delvis i trä.

Takmaterial skall vara matt tegelrött.

Byggnadsteknik

Dagvatten skall hanteras i delvis öppna system. Max släntlutning i öppet dagvattensystem skall vara 1:6.

Grundkonstruktionen skall utföras radonskyddande.

STÖRNINGSSKYDD

Högsta ekvivalenta ljudnivå inomhus får inte överstiga 30dBA.

Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus får inte överstiga 55dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Höganäs kommun är inte huvudman för allmän platsmark.

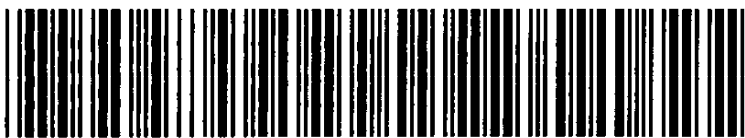


HÖGANÄS KOMMUN

LAGA KRAFT

Upprättad 2009-05-25	Detaljplan för del av Jonstorp 10:6 Jonstorp	
Skala 1:1000	Höganäs kommun, Skåne län	
Antagande 2011-10-20	Laga kraft 2011-11-21	Karl-Åke Nilsson Planchef Jenny Knutsson Planarkitekt

HÖGANÄS 1284-P467



Akt nr:
1284-P467

AU\$1284-P467

Upprättade år 2011	Ärendenummer M112495
Ärende Detaljplan för del av Jonstorp 10:6 i Jonstorp	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../..... band

.....5/..... numrerade sidor

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

...../..... andra kartor

1284-P467

P



HÖGANÄS KOMMUN

2011-11-21

Lantmäteriet
Vänersborg

MEDDELANDE LAGA KRAFT

2011-11-29

Dnr.....

Detaljplan för del av Jonstorp 10:6 i Jonstorp
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2011-10-20 § 121 antagit detaljplan för del av Jonstorp 10:6 i Jonstorp Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 21 november 2011.

Planavdelningen

Mila Sladic

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-11-29

Dnr.....

PLANBESKRIVNING LAGA KRAFT

Detaljplan för
Del av Jonstorp 10:6
i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

upprättats: 2009-05-25

antagits av KF: 2011-10-20

vunnit laga kraft: 2011-11-21

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. Kommunstyrelsen beslöt den 19 september 2006 att godkänna planprioritering av bl.a. detaljplanering av fastigheten Jonstorp 10:18 utmed Revavägen i centrala Jonstorp. Tidsplanen angav att en ny detaljplan ska vara klar för antagande i början av år 2008.

Planarbetet har indelats i etapper. Behovet av nybyggnation av förskola ökade och förutsättningarna för fastigheten Jonstorp 10:6 ändrades under planarbetets gång. Det bedömdes därför nödvändigt att bryta ut området för förskolan ur planarbetet för fastigheten Jonstorp 10:18 m.fl. Den utbrutna delen benämndes "Detaljplan för del av Jonstorp 10:18, Förskola" och behandlades i en separat detaljplan. Inför antagandet av Jonstorp 10:18 m.fl. bröts även Jonstorp 10:6 ur det ursprungliga planområdet för att behandlas i en separat plan. Utställningen för den utbrutna delen görs nu om och den nya detaljplanen benämns Detaljplan för del av Jonstorp 10:6.

Syfte

Ny detaljplan för Del av Jonstorp 10:6 ska möjliggöra byggandet av bostäder i form av fristående villabebyggelse.

Huvuddrag

Ny detaljplan omfattar mark på fastigheten Jonstorp 10:6 som inte tidigare har varit detaljplanlagd. Detaljplanen angränsar i nordväst till detaljplan för Jonstorp 10:18.

Tidplan och planprocess

Planarbetet genomförs enligt normalt planförfarande. Planarbetet påbörjades under hösten 2006 och målsättningen är en antagen detaljplan hösten 2009. Program och plansamråd gjordes tillsammans med Jonstorp 10:18 m.fl.

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. Konsekvenser redovisas enbart i planbeskrivningen.

Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i centrala Jonstorp och är en del av fastigheten Jonstorp 10:6. Detaljplanen avgränsas i söder av tomten för Revalyckans vårdboende och ett planerat bostadsområde, i väster och norr av detaljplan för Jonstorp 10:18 och i öster av strandängarna.

Areal

Planområdet omfattar ca 9 000 m² för bostadsändamål inkl. friytor och gatumark.

Markägoförhållanden

Jonstorp 10:6 är privatägd.

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 Jonstorps 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 laga 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.

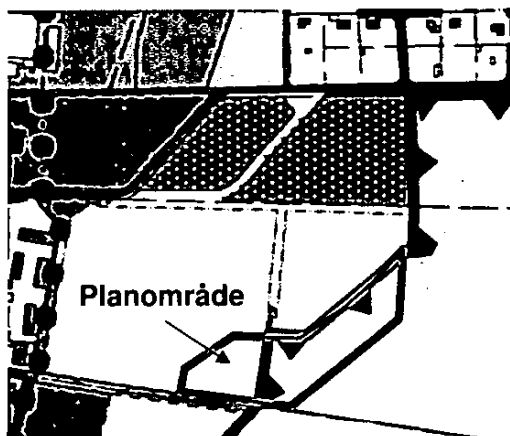
Av översiktplanerna framgår att ny bebyggd struktur ska skapas i anslutning till befintlig tätort. I det översiktliga planarbetet har avvägningar bland annat gjorts mellan intresset att bygga nytt i tätorten och intresset att långsiktigt bevara natur- och kulturmiljöer.

Fördjupad översiktsplan för Jonstorp

Jonstorps 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

	Bostäder (inkl. kontor och icke störande bostadsanknuten verksamhet)
	Service (butik, restaurang, vård, skola, barnomsorg, busstation)
	Verksamheter (småindustri)
	Jordbruk / icke störande verksamhet
	Hamn
	Kyrka, kyrkogård, församlingshem
	Sport
	Natur- och rekreationsområde
	Odlingslandskap
	Häsgårdar
	Utredningsområde
	Entrepren
	Byggnadskaraktär
	Gång- och cykelväg
	Strandpromenad / Naturstig
	Avgränsning av bebyggelse
	Plangräns



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 bevarandebetydelse 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.

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).

Detaljplaner

För 10:6 finns ingen tidigare 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 Revavägen och är detaljplanlagt med Detaljplan för Jonstorp 10:18 m.fl(-08), Jonstorp 11:3 och 11:4 (1997/98). Söder om Revavägen omfattar Detaljplan för Jonstorp 10:18 m.fl. bostäder som gränsar direkt till det aktuella planområdet.

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 tillsammans med Jonstorp 10:18 m.fl. den 10 januari – 9 februari 2007. Inkomna synpunkter har sammanställts till samrådsredogörelse, som har legat till grund för bearbetningen av planprogram till planförslag.

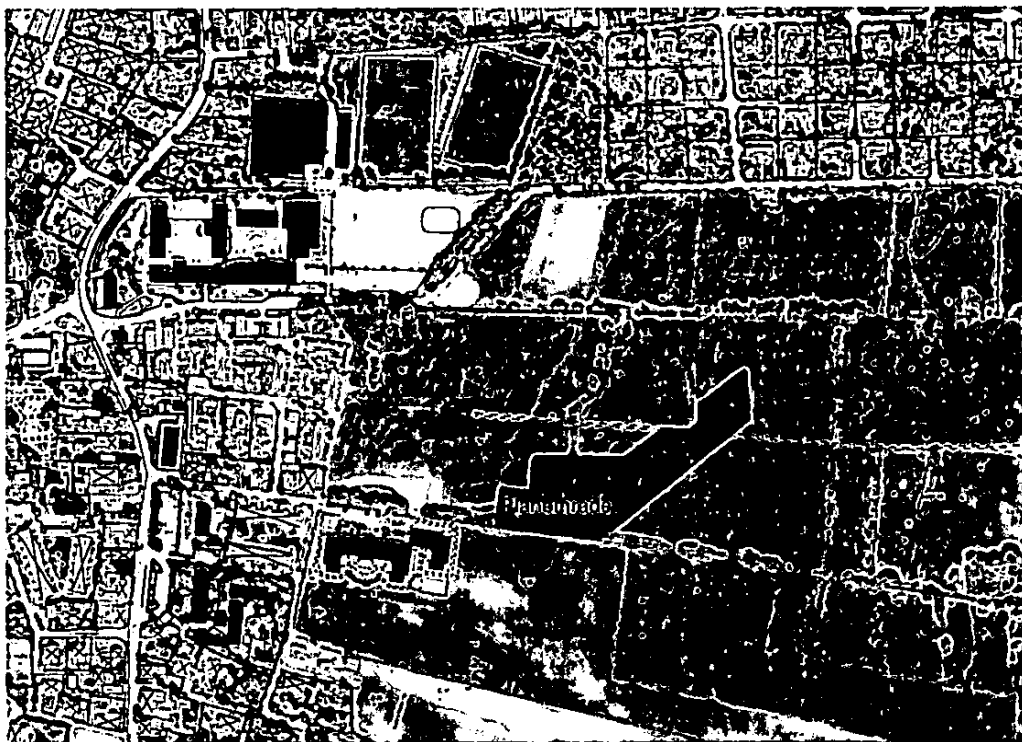
Plansamråd hölls tillsammans med Jonstorp 10:18 m.fl. den 20 juni-8 augusti, 2007. Inkomna synpunkter har sammanställts till samrådsredogörelse, som legat till grund för utställningsförslaget.

Del av Jonstorp 10:6 har varit utställd tidigare när den ingick i Jonstorp 10:18 m.fl, men eftersom planens omfattning har ändrats ställs nu planen ut igen.

Riksintressen

Planområdet omfattas 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 ägo gränser. Marken sluttar något från väster mot öster. Man har en öppen utblick mot strandängarna och Skälderviken.

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.

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 gränserna. Planområdet ligger nära Jonstorps gamla bykärna. 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. Planområdet har ingen bebyggelse.

Fornlämningar

Detaljplanområdet 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

Ett par hundra meter från planområdet finns en förskola samt Jonstorpsskola med årskurserna F-9. In till skolan finns ishall och fotbollsplan. Bibliotek finns centralt i Jonstorp vid Jonstorpssvägen. Räddningstjänsten i Höganäs kommun företräds lokalt av ett brandvärn.

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.

Teknisk försörjning

Jonstorp betjänas av befintligt huvudelnät samt huvudvattenledningar. Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsnätet. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen. Kapacitet finns för att ansluta planområdet. En ny transformatorstation uppförs inom detaljplaneområdet för Jonstorp 10:18.

Vägar och trafik

Biltrafik

Jonstorpssvägsförening är huvudman för de lokala vägarna i Jonstorp. Jonstorpssvägen och Görslovsvägen 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 Jonstorpssvägen. Trafikräkning på Revavägen år 2007 visar en årsmedeltrafik på ca 830 fordon. En trafiksekvensutredning från maj 2007 har beräknat trafik tillskottet 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, Jonstorpssvägen och Söderåkravägen inte kan förväntas medföra några framkomlighetsproblem på dessa vägar eller i korsningarna mellan dessa vägar.

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 Jonstorpssvägen/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 Jonstorpssvägen 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 10:6 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 350 m från planområdet. Resande till och från Helsingborg får byta i Höganäs.

Trafikbuller

Utbyggnadsområdets läge med ett avstånd på över 300 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.

Höganäs kommuns miljökontor har år 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mätpunkt i centrala Höganäs. Endast partikelvärdet har vid mätningarna ibland överstigit normvärdet. 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 mark under nivån ca + 3 meter höjs till denna nivå.

PLANFÖRSLAG

Byggnadstyper och tomtstorlek

Det kan uppföras ca åtta friliggande villor inom Detaljplan för del av Jonstorp 10:6. Generellt gäller att husen får uppföras i tegel eller puts med inslag av trä och med matta röda tak. Huvudbyggnaden skall generellt placeras med långsidan ochnock parallella med gatan och ha ett avstånd på 3m från fastighetsgräns mot gata, minst 4m mot annan fastighetsgräns. Tak ska uppföras som sadeltak och ha en lutning på 30-48 grader och med en maximal nockhöjd på 7m. Högsta byggnadshöjd är 3,8m och utöver denna får kupor uppföras till 1/3 av takets längd.

Komplementbyggnader får ha ett avstånd till gata på 6m, mot annan gräns gäller ett avstånd på 0,8m eller så kan de byggas i fastighetsgräns. Tillåten taklutning är 0-30 grader och högsta byggnadshöjd 2,8m.

Minsta fastighetsarea regleras till 700m² och högsta byggnadsarea till 250m², varav huvudbyggnad utgör max 200m². Färdig golvhöjd skall ligga på minst 3,30m öh.

Grönytor, lek- och rekreationsytor

I öster ansluter utbyggnadsområdet direkt till det öppna ängs- landskapet. Förutom närheten till strandängarna innebär närheten till ett antal natur- och strövområden också en god kvalitet.

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 beträddbara stabila slänter med inslag av 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

En ny transformatorstation planeras inom planområdet för Jonstorp 10:18 och försörjer även Del av Jonstorp 10:6.

Naturområden

Utbyggnadsområdet avgränsas i söder av ett mindre naturområde. Detta ges bredden 3 m för att ge plats till träd utan att angränsande fastigheter får problem med rötter och överhängande grenar.

Landskapsanpassning

Utblicken mot Skälderviken tillvaratas i planens uppläggning. En viss uppfyllnad av marken, på upp till + 3 m ö h, erfordras vid utbyggnaden och vid ledningsdragningar. 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 yttlig 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.

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. Trafikförsörjningen till hela bostadsområdet Jonstorp 10:18/10:6 föreslås ske med tre infarter från den omlagda Revavägen i norr. På så sätt fördelas trafiken jämnt över området.

Gatorna är tänkta att vara öppna för biltrafik på oskyddade trafikanters villkor. Förskjutningar ger varierade gatubredder och gaturum och främjar låga hastigheter.



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

Gatorna föreslås utformade som hela, gärna stenlagda ytor, som uppdelas av träd och olika typer av inventarier. 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 fastighetsgränserna. 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.

Hälsa och säkerhet

Som en förberedelse för en ev framtida höjning av havsnivån förläggs bostadsområdet på en markhöjd på ca 3 meter.

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 Detaljplan för del av Jonstorp 10:6 innebär att ca 8 nya bostäder kan uppföras.

Förändringen av markanvändningen från jordbruk till tätortsändamål bedöms inte skada jordbrukets långsiktiga intressen.

Ett genomförande av planförslaget innebär att ca 8 friliggande enbostadshus uppförs. Boende i dessa är ett litet tillskott till de människor som redan bor i Jonstorp med omnejd. Pågående reservatsarbete för Natura 2000-området kommer att leda fram till regelverk för tillträde mm inom Natura 2000-området. Tillskottet av invånare anses därför inte ha negativ påverkan för de närliggande naturintressena.

Påverkan på riksintresset kustzonen med anledning av detaljplanens genomförande är mycket liten. Ny bebyggelse uppförs i direkt anslutning till befintlig och central bebyggelse i Jonstorps samhälle. Betydande bebyggelsegrupper finns sedan lång tid tillbaka närmare kustlinjen och aktuellt tillskott förändrar inte situationen för riksintresset på ett negativt sätt.

Geoteknisk undersökning visar att markförutsättningarna är normala för bebyggelse. Ingen särskild påverkan på omgivningen kan förväntas av grundläggningsarbetet. Höjdmätning av marken är underlag för en uppfyllnad till höjden + 3 meter 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 miljömålet en god bebyggd miljö.

Motorfordonstrafiken kommer att öka i området när detaljplanen genomförs. Trafikutredning och trafikkonsekvensutredning för hela Jonstorp 10:18/10:6 konstaterar att kapacitet finns för trafiken och att trafiksäkerhetshöjande åtgärder erfordras.

Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av aktuell detaljplan inte medföra sådan påverkan 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 för hela området Jonstorp 10:18/10:6. 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 Dag Strandin. Inför utställningen av Jonstorp 10:6 har planavdelningen justerat texter och kartor efter den nya planens innehåll.

Planavdelningen den 25 maj 2009.

Karl-Åke Nilsson
Planchef



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING LAGA KRAFT

Detaljplan för
Del av Jonstorp 10:6
i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har
upprättats: 2009-05-25
antagits av KF: 2011-10-20
vunnit laga kraft: 2011-11-21

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. Kommunstyrelsen beslöt den 19 september 2006 att godkänna planprioritering av bl.a. detaljplanering av fastigheten Jonstorp 10:18 utmed Revavägen i centrala Jonstorp. Tidsplanen angav att en ny detaljplan ska vara klar för antagande i början av år 2008.

Planarbetet har indelats i etapper. Behovet av nybyggnation av förskola ökade och förutsättningarna för fastigheten Jonstorp 10:6 ändrades under planarbetets gång. Det bedömdes därför nödvändigt att bryta ut området för förskolan ur planarbetet för fastigheten Jonstorp 10:18 m.fl. Den utbrutna delen benämndes "Detaljplan för del av Jonstorp 10:18, Förskola" och behandlades i en separat detaljplan. Inför antagandet av Jonstorp 10:18 m.fl. bröts även Jonstorp 10:6 ur det ursprungliga planområdet för att behandlas i en separat plan. Utställningen för den utbrutna delen görs nu om och den nya detaljplanen benämns Detaljplan för del av Jonstorp 10:6.

Syfte

Ny detaljplan ska möjliggöra byggandet av bostäder i form av villor.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under hösten 2009. 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.

Avsikten är att exploatör av byggrätter skall ansvara för och bekosta erforderliga utbyggnader av vatten, avlopp, el, lokalgata, gång- och cykelvägar. Kommunen tar sedan över ansvaret för vatten och avlopp och Höganäs Energi för elledningarna. Jonstorps vägförening tar över drift och underhåll för gatunätet inkl gång- och cykelvägar.

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 10:6 är privatägd. När planen vunnit laga kraft skall exploatören ansöka hos lantmäterimyndigheten om förrättning. Vid förrättningen skall tomter avstyckas för bebyggelse och allmän platsmark regleras till kommunens fastighet. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

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

Tekniska frågor

Radonundersökning ska genomföras innan exploatering inleds.

Kabelvisning skall genomföras före markarbeten.

Samråd om schaktmassor skall ske med Miljöavdelningen innan schaktning påbörjas.

Kompletterande geoteknisk genomförs i byggnaders och anslutningars slutliga lägen för att dimensionera grundläggning.

Biotopskydd

Åtgärder inom planområdet som medför att naturmiljön inom biotopskyddade områden kan skadas kräver dispens. Dispens lämnas av Länsstyrelsen om det finns särskilda skäl.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av planarkitekt Jenny Knutsson i samarbete med exploateringschef Dag Strandin.

Planavdelningen den 25 maj 2009.

Karl-Åke Nilsson
Planchef