



Akt nr:

1284-P08/386

AU\$1284-P08/386

Upprättade år 2008	Ärendenummer M08504
Ärende Detaljplan för Jonstorp 12:20 södra m fl	
Kommun Höganäs	
Lön Skåne	

Till akten hör

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

...../8..... numrerade sidor

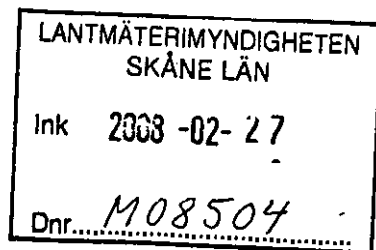
.....-..... inneliggande kartor

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

1284-P08/386



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN



2008-02-12

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Jonstorp 12:20 södra m fl i Jonstorp,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2007-11-29 § 165 antagit
detaljplan för Jonstorp 12:20 södra m fl, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 18 januari 2008.

Planavdelningen

~~Karl-Åke Nilsson~~
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



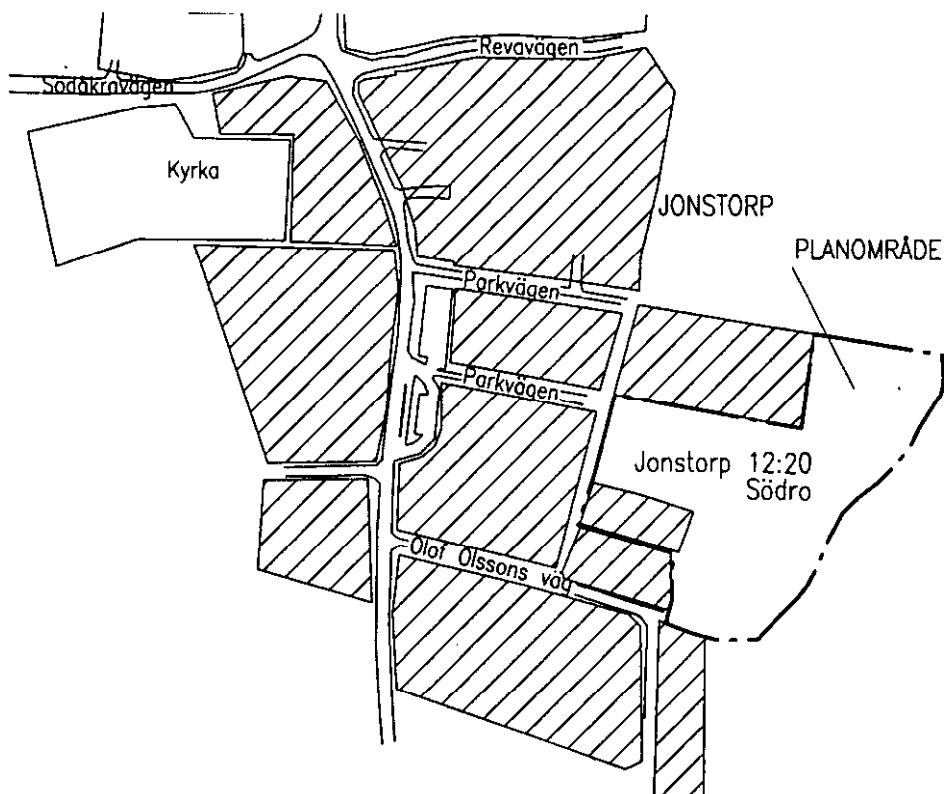
HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Jonstorp 12:20 södra m.fl. i Jonstorp

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2007-10-18

antagits av KF: 2007-11-29

vunnit laga kraft: 2008-01-18

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av 12 friliggande villor samt tillbyggnad av vårdboendet i Revalyckan.

Bakgrund

Fastighetsägaren har inkommit med begäran om planläggning av Jonstorp 12:20 södra. Kommunstyrelsen gav den 16 september 2004 planavdelningen i uppdrag att genomföra planprojekt för Jonstorp 12:20 södra.

Program

Ett gemensamt planprogram upprättades för både Jonstorp 12:20 norra m. fl. och Jonstorp 12:20 södra m. fl. Efter genomfört samråd om planprogrammet delades planarbetet upp i de två nämnda planområdena. Denna planbeskrivning är planhandling för detaljplanen för Jonstorp 12:20 södra m. fl.

Behovsbedömning

Även förslag till behovsbedömning enligt PBL har upprättats gemensamt för Jonstorp 12:20 norra och södra. Slutligt beslut om detaljplanernas genomförande kommer att kunna antas medföra betydande miljöpåverkan fattas för var plan för sig.

Genomförandet av detaljplanen för Jonstorp 12:20 södra har bedömts inte kunna medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningsprocessen är därmed avslutad. Konsekvensredovisning redovisas i denna planbeskrivning.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

Plandata

Läge och omfattning

Aktuellt planområde omfattar fastigheten Jonstorp 12:20 södra, fastigheterna Jonstorp 12:25 och 12:26 samt del av fastigheten Jonstorp 13:1.

Området ligger öster om Parkvägen och gränsar till strandängarna i öster.

Områdets area är ca 24 200 m². Marken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Höganäs kommun ÖP 2002 är planområdet redovisat som område för tätortsbebyggelse, bostäder. Även i fördjupning av översiktsplan för Jonstorp, laga kraft 2000, är området redovisat som område för bostäder.

Detaljplaner

Den största delen av planområdet saknar detaljplan.

I söder gränsar planområdet till och överlappar i en del gällande plan med arkivnr J 11. Marken har användning allmän plats, väg. Den del som överlappas kommer att ersättas av den nya planen och få markanvändningen lokalgata.

I väster gränsar planområdet till och överlappar till viss del gällande plan med arkivnr 7/01 1284-P01-242. Den del av gällande plan som överlappas kommer att ersättas av den nya planen. Den del som överlappas har användningen bostadsändamål och kommer att ha samma användning i den nya planen. Planen har en genomförandetid fram till 2016.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv och turism och kustzon.

Kulturvärden

Den östra gränsen för det lokala bevarandebeslutet Jonstorp-Tunneberga tangerar planområdet och den sydvästra delen av planområdet ingår i bevarandebeslutet. I Kulturmiljöplanen antagen 1993 redovisas det lokala bevarandebeslutet som en större samlad bebyggelse med ett större bestånd av äldre byggnader varvat med yngre bebyggelse.

Närliggande Klockskolan, f.d. kommunalhuset och flera av enfamiljsbostäderna norr om Parkvägen har påtagligt värde för kulturmiljön.

Naturvärden

Strandängarna öster om planområdet tillsammans med grundvattenområdena har mycket höga naturvärden av nationell och internationell status. Den föreslagna utbyggnaden ligger i stort sett innanför den gräns för bostadsutbyggnad som redovisats i översiktsplanen.



Vårdhem och planområde sett från Parkvägen



Östra plangränsen sett från Olof O. väg

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark, vegetation och byggnader

Planområdet är obebyggt med undantag av fastigheterna Jonstorp 12:25 och 12:26 och beläget på jordbruksmark. Marken saknar högre vegetation och ligger på ca + 2,5 m med en svag lutning mot öster.

Norr om planområdet ligger ett vårdhem. I väster och i söder gränsar planområdet till villabebyggelse. Mot öster gränsar området till strandängarna som når ända fram till Skälderviken. Det planeras ingen ny bebyggelse öster om planområdet.



Bebyggelse sett från Parkvägen mot norr



Bebyggelse vid södra Parkvägen

Vägar

Planområdet gränsar till Parkvägen i väster och till Olof Olssons väg i söder.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning är utförd inom planområdet. Länsstyrelsen meddelar i brev 2005-04-29 att den av Riksantikvarieämbetet UV Syd utförda arkeologiska förundersökningen är avslutad. Inga under mark dolda fornlämningar kunde påvisas. Inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är undersökta år 2004. Undersökningen visar att det krävs grundförstärkningsåtgärder inom området. De västra delarna är bäst och där krävs minst åtgärder. I de östra delarna måste marken fyllas upp bl.a för att ge plats för planerade ledningar. Eftersom grundvattenytan ligger ytligt på ca +2,0 m saknas förutsättningar för infiltrering av dagvattnet. Inom området ligger två dagvattenledningar till vilka dagvattnet kan kopplas. Dock måste en fördröjning ordnas inom området.

Radonundersökning skall utföras senast i samband med planens genomförande. I planen finns en bestämmelse om att grundkonstruktion ska utföras radonskyddande.

Tillgänglighet

Naturliga förutsättningar ger goda möjligheter för mycket god yttre tillgänglighet inom hela planområdet. I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav.

Service

Offentlig service kommer att tillgodoses utanför planområdet i Jonstorp. Förskola, skola, idrottsanläggning, bibliotek och livsmedelsbutik finns inom 400 meters avstånd från planområdet.

Buller

Någon bullerberäkning har inte utförts och bedöms inte behövas pga de små trafikmängderna.

Miljökvalitetsnormer

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt som bedömts ge kommunrepresentativt värde. Punkten finns i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Jämförelsevärden finns från mätningar 1992/1993.

Planförslag

Förslaget innebär att nya bostäder kan byggas, att vårdboendet kan utökas, att en befintlig villa får sin tillfart löst.

Bebyggelse

Detaljplanen rymmer tolv friliggande villor efter genomförd fastighetsreglering. I väster ger planen möjlighet till utbyggnad av vårdboendet med ca 20 platser. Färdigt golv i byggnader skall ligga på minst +3,3 m. Höjdskillnaden mot omgivande mark ska 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.

För bostaden på fastigheten 12:25 ger planen möjlighet att bygga uthus, carport eller garage väster om befintligt hus fram till 0,5 m från gcvägen. Fastigheten behåller sin tillfart via gcvägen. Fastighet 12:26 får en ny tillfart från öster via en planerad lokal-gata.

Natur

Strandängarna öster om planområdet är av stort intresse. Eftersom tomtmarken kommer att fyllas upp i förhållande till omgivande mark är det viktigt att övergången från tomtmarken till omgivande mark utförs så att den smälter in på ett naturligt sätt.

Ett naturområde avsätts i planen som säkerställer kontakten från lokalgatan ut mot strandängarna.

Trafik

Tillfart till området sker från Olof Olssons väg som har anslutning till Jonstorpsvägen. Från Olof Olssons väg kommer en ny väg att anläggas som matar de nya villorna och som avslutas med en vändplats i norr.

Vårdboendet i väster kommer att trafikmatas genom att den befintliga anslutningen från Parkvägen förlängs söderut. Detta innebär att det inte blir någon tillfart från gcvägen. Parkering för vårdboendet skall anordnas med hänsyn till intilliggande bostadsfastigheter och skall lokaliseras så att störningar för befintliga bostadshus begränsas.

Fastighet Jonstorp 12:25 i söder ska även i fortsättningen trafikmatas från sydväst via befintlig gång- och cykelväg. Fastighet Jonstorp 12:26 ska trafikmatas via den nya gatan i öster.

Bilparkering för planerade villor skall ordnas med två platser på varje tomt.

Planområdet ligger inom gångavstånd från hållplats för de bussar som trafikerar Jonstorpsvägen.

I öster ordnas en GC-väg från vändplatsen mot planerat villaområde i norr. Dessutom är det möjligt att via naturområde ta sig från lokalgatan ut mot strandängarna.

Teknisk försörjning

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten finns i anslutning till området och föreslagen bebyggelse kan anslutas till dessa. Dagvattenledningar finns inom planområdet och dagvattenledningar från bebyggelsen kan anslutas till dessa.

Elförsörjningen handhas av Höganäs Energi AB. Plats reserveras för en ny nätstation inom området.

Uppvärmning kan t.ex. ske med vattenburen el, frånluftsvärme eller jordvärme.

Konsekvenser av planens genomförande

Fler boende i Jonstorp stärker underlaget för utveckling av kollektivtrafiken. En ökad kollektiv transport av människor är en väsentlig del i utvecklingen av ett hållbart samhälle och det är därför angeläget att samhällsplaneringen kan stödja denna genom en tätortsplanering som främjar kollektivtrafiken.

Utbyggnaden ger utökat underlag för service av olika slag i tätorten. Service av olika slag nära bostaden ger ofta möjlighet för den enskilde att tillfredsställa behov utan onödiga transporter.

God boendemiljö byggs upp i anslutning till etablerad sådan vilket stödjer det viktiga nationella miljömålet för god bebyggd miljö. Boendemiljön i området inbegriper förutom boplatsen närhet till service och till natur- och kulturupplevelser samt goda förutsättningar för en bra fritid. Vårdboendet kan få utökat antal platser vilket underlättar för samhället att ge vård för de äldre i Jonstorp med omnejd.

En utökad bebyggd miljö i en tätort genererar en ökad biltrafik vilket i sig medför störningar på miljön beroende av denna trafiks utsläppsnivå av förorenande ämnen.

Detaljplanen bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna för kväve- och svaveldioxid eller bensen överskrids eller att värdet för partiklar förändras så att relationen till normen påverkas negativt.

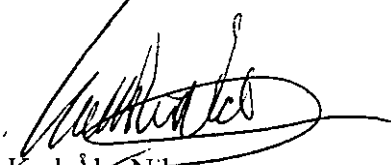
Bullernivån från trafik inom planområdet och på Parkgatan samt Olof Olssons väg, bedöms med god marginal ligga under riktvärdet för nybyggnad, 55 dBA.

Genomförandet av detaljplanen för Jonstorp 12:20 södra bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande tjänstemän

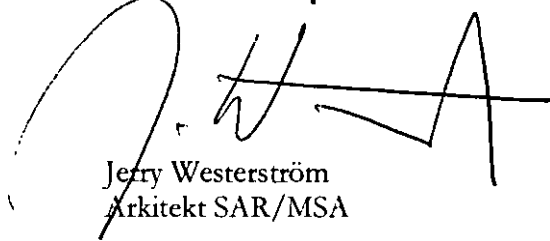
Planen har utarbetats i samarbete med Karl-Åke Nilsson, Jenny Knutsson, Göran Olofsson, Henrik Ranby och Ulf Andersson från Höganäs kommun.

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef

Westerström planarkitekter AB



Jerry Westerström
Arkitekt SAR/MSA



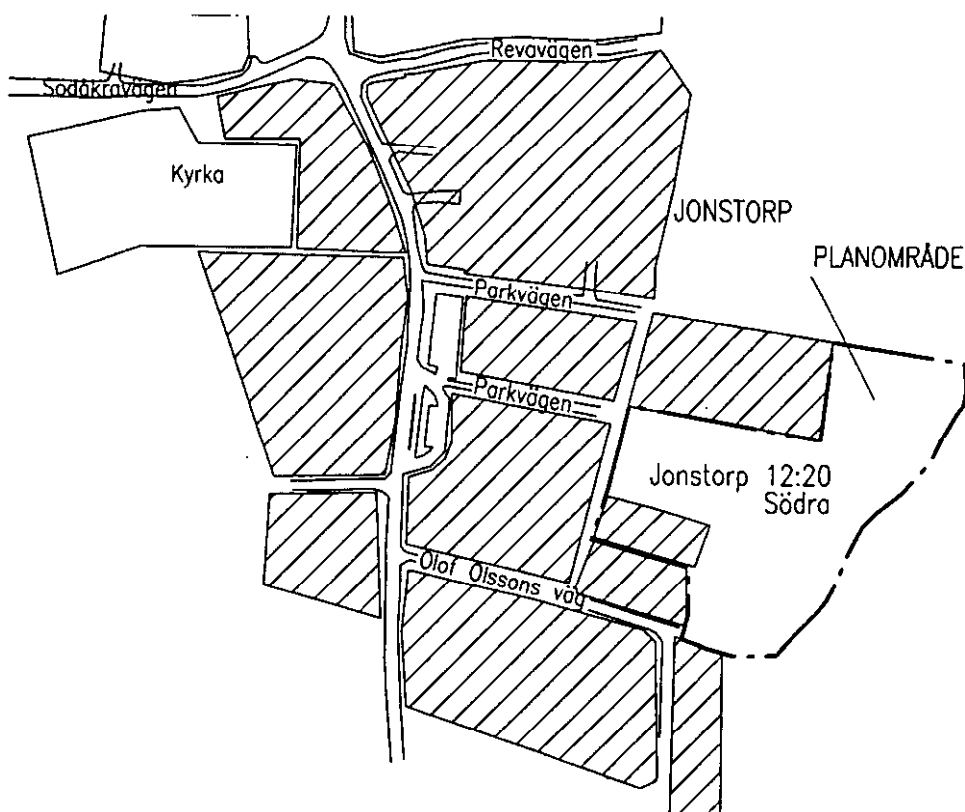
HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Jonstorp 12:20 södra m.fl. i Jonstorp

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2007-10-18

antagits av KF: 2007-11-29

vunnit laga kraft: 2008-01-18

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av 12 friliggande villor samt tillbyggnad av vårdboendet i Revalyckan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige vintern 2007-2008.
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.

Avsikten 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

Marken är privatägd.

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.

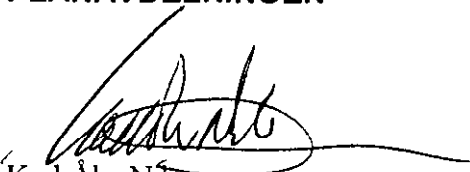
Tekniska frågor

Radonundersökning skall genomföras innan exploatering inleds.
Samråd om schaktnassor skall ske med Miljöavdelningen innan schaktning påbörjas.

Medverkande tjänstemän

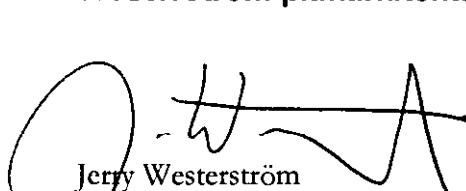
Planen har utarbetats i samarbete med Karl-Åke Nilsson, Jenny Knutsson, Göran Olofsson, Henrik Ranby och Ulf Andersson från Höganäs kommun.

PLANAVIDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef

Westerström planarkitekter AB



Jerry Westerström
Arkitekt SAR/MSA