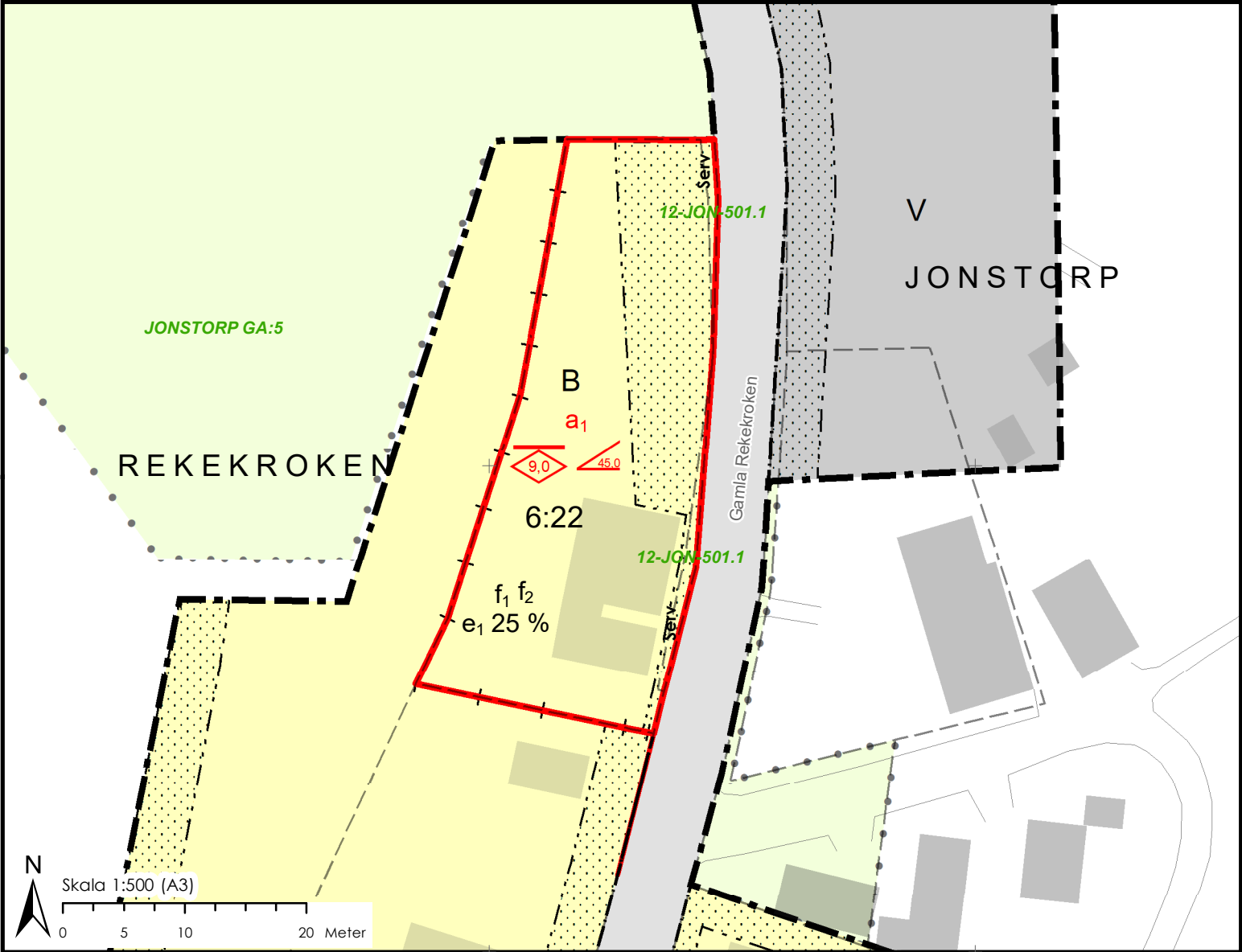
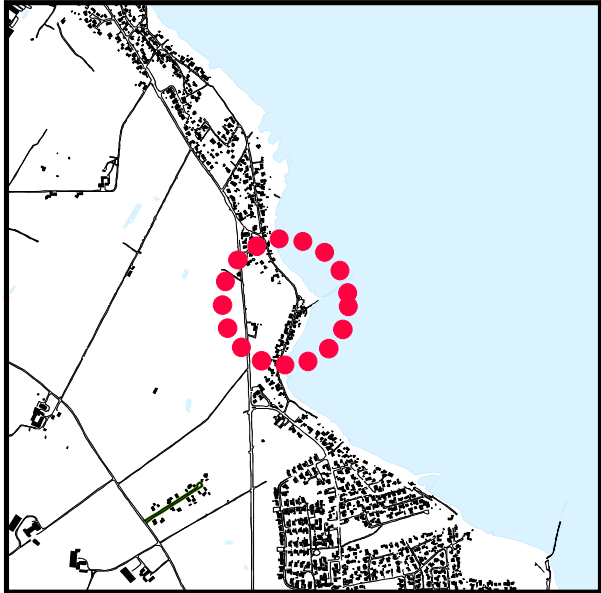


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- 49 : 7 1 0 Fastighetsbeteckning
- Befintliga fastighetsgränser
- Vägkant
- Byggnad

Grundkartan är upprättad 2022-08-26 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1994, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i augusti 2022. Skala=1:500 Standard I Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30 Höjdsystem: RH2000 Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Tecumseh Hollis Höganäs 2022-08-29 Tecumseh Hollis

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra en tillbyggnad ovanpå befintligt garage och ändra omfattningen av prickmarken efter rådande förhållanden. Prickad mark på plankartan innebär att marken inte får bebyggas. Idag är en stor del av den befintliga byggnaden uppförd på prickad mark.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Rödmarkerat planbestämmelser gäller för Ändring av del av Byggnadsplan inom Brunnby och Jonstorp socknar, Rekekroken 6:22.
Övriga planbestämmelser på denna kartan hänvisas till Byggnadsplan inom Brunnby och Jonstorp socknar, 12-JON-448(J2A). Laga kraft 1949-05-20

Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

Bestämmelser som fortsätter gälla

- B** Endast för bostäder. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- e₁ 25,0 %** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Där så befinnes önskvärt med hänsyn till befintlig bebyggelse eller tomtplatsens ändamålsenliga utnyttjande må länsstyrelsen – såvida sundhet och brandsäkerhet därigenom ej äventyras – medgiva att högst en tredjedel (1/3) bebygges., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- f₁** Endast friliggande hus. Uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂** Endast parhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen som ändras i utformning och omfattning
Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelser som upphävs inom rödmarkerad ändringsgräns

- I** Högsta antal våningar är angivet som I
- 0,0** Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- d₁ 1000** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Då särskilda omständigheter därtill föranleds, må arealen göras mindre, dock minst 800 kvadratmeter., PBL 4 kap. 18 § 1 st

Bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan (BS) som rör avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns upphävs inom planändringsområdet

Bestämmelser som läggs till inom röd markerad ändringsgräns

- 9,0** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 45,0** Takvinkeln ska vara angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid

- a₁** Genomförandetiden är 5 år . Kvartersmark, PBL 4 kap. 21 §

ILLUSTRATIONER

- Planändringsområde

 HÖGANÄS KOMMUN		ÄNDRING AV DEL AV BYGGNADSPLAN INOM BRUNNBY OCH JONSTORP SOCKNAR, REKEKROKEN 6:22 I REKEKROKEN, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN	
ANTAGANDE: 2022-12-21		LAGA KRAFT: 2023-01-12	
UPPRÄTTAD: 2022-11-10		DIARIENUMMER: KS/2022/207	
		Gunilla Sandebert Tf. Plan- och bygglovschef	Abdulmouneim Baradev Planarkitekt

KS/2022/207



PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DEL AV BYGGNADSPLAN INOM BRUNNBYS OCH JONSTORP SOCKNAR, REKEKROKEN 6:22, I REKEKROKEN, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Bild: Planområdet

LAGA KRAFTHANDLING, 2023-01-12



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Abdulmouneim Baradey, planarkitekt och planförfattare
Liridon Tetaj, Planarkitekt
Gunilla Sandeberg, Tf. plan- och bygglovschef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra en tillbyggnad ovanpå befintligt garage och ändra omfattningen av prickmarken efter rådande förhållanden. Prickad mark på plankartan innebär att marken inte får bebyggas. Idag är en stor del av den befintliga byggnaden uppförd på prickad mark. Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra en tillbyggnad ovanpå befintligt garage.

Planförslaget innefattar ändring av omfattningen av prickmarken efter rådande förhållanden, reglering av nockhöjden och takvinkel, ändring av en yta om 10 kvadratmeter från allmänplatsmark till kvartersmark.

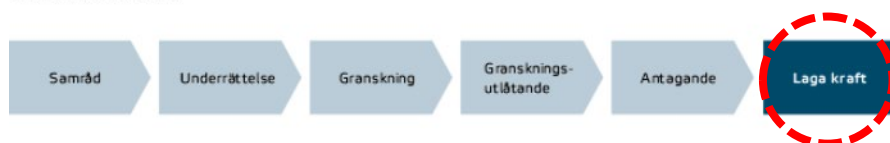
BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 2021-10-22, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för Rekekroken 6:22.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900), Boverkets allmänna råd BFS 2014:5

Standardförfarande



SAMRÅD

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

GRANSKNING

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

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i Rekekroken väster om Gamla Rekekroken och norr om Jonstorp.

Planområdet omfattar cirka 770 kvadratmeter. Marken ägs av privata fastighetsägare. Bebyggelsen består av ett bostadshus på cirka 72 kvadratmeter med ett garage på cirka 30 kvadratmeter.



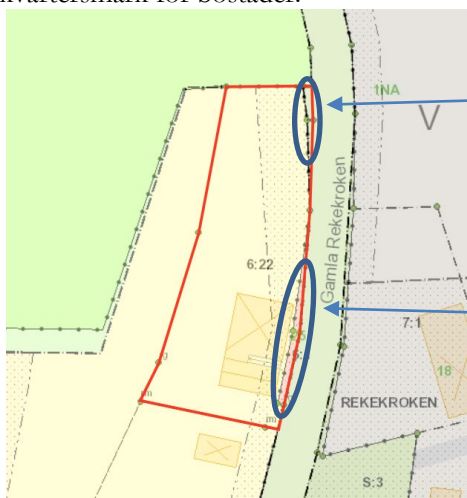
Bild: Aktuellt planområdet i kommunen



Bild: Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Rekekroken 6:22 och Rekekroken 6:1. Fastigheterna ägs av privata fastighetsägare. En liten del av fastigheten Rekekroken 6:1, med två ytor om totalt 30 kvadratmeter, ligger mellan fastigheten Rekekroken 6:22 och gatan omfattas av ett officialservitut. Servitutet avser in- och utfart och är uppdelat i två ytor. En av ytorna är belägen på allmän platsmark och den andra ytan är belägen på kvartersmark för bostäder.



Servitut på allmänplatsmark Gata

Servitut på kvartersmark Bostad

Bild: Aktuella fastigheter som ingår i planområdet



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet, att området ska användas som tätortsområde exempelvis bostäder. Förslaget följer översiktsplanens intentioner.

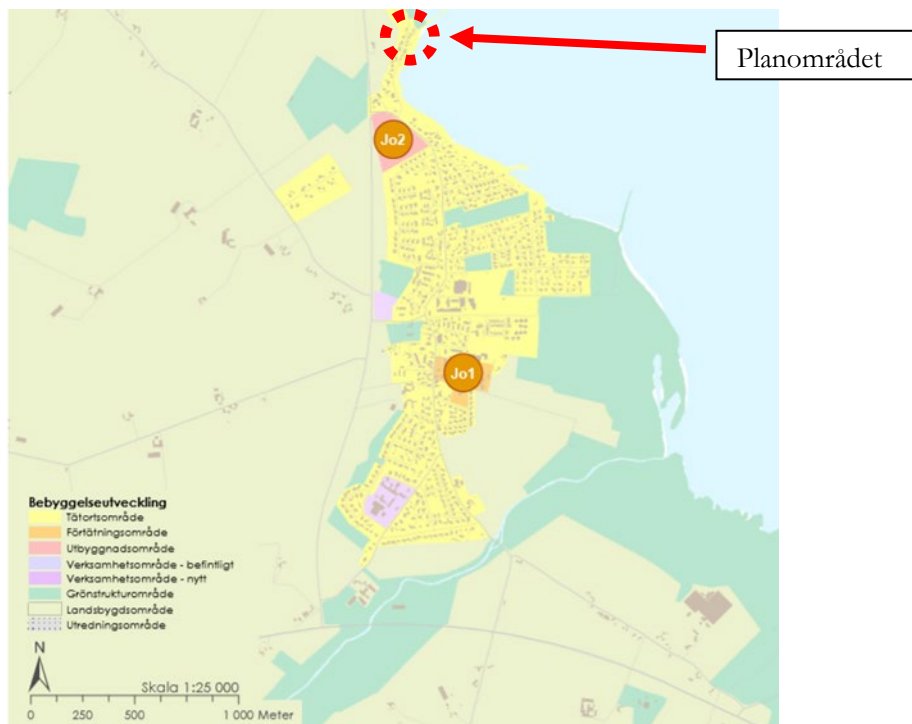


Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan:

BYGGNADSPLAN INOM BRUNNBY OCH JONSTORP SOCKNAR, 12-JON-448(J2A). Detaljplanen vann laga kraft 1949-05-20. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till kvartersmark för bostadsändamål.
- Högsta byggnadshöjd är 4,6 meter.
- Endast friliggande hus. Uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad.
- Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- Högsta antal våningar är angivet som I.
- Minsta fastighetsstorlek om 1000, alternativt 800, m²
- BS 39 §, gäller

Gällande detaljplan *Byggnadsplan inom Brunnby och Jonstorp socknar* kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.

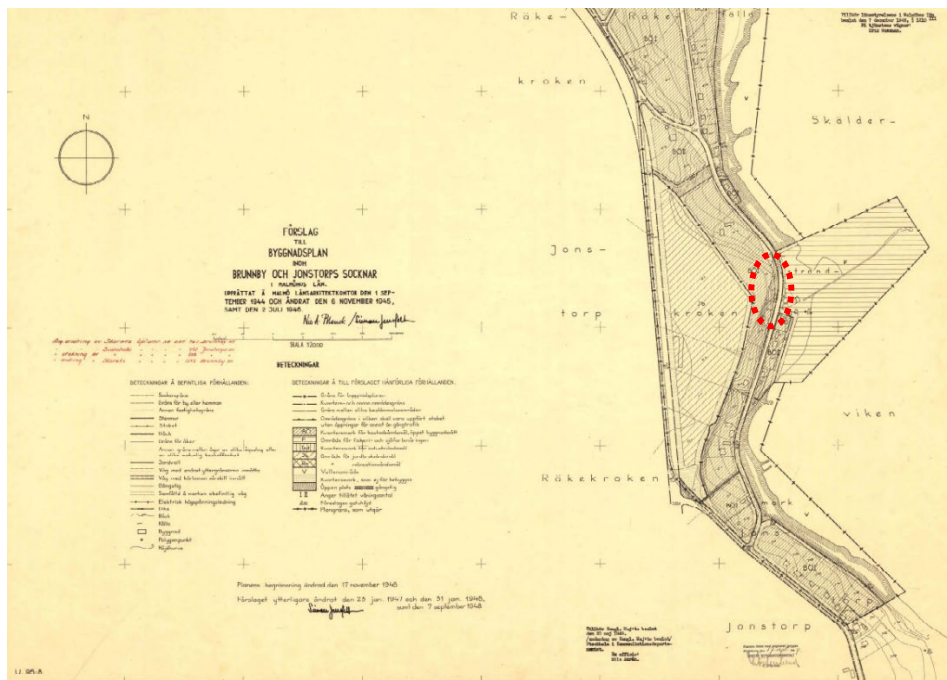


Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan Byggnadsplan inom Brunnby och Jonstorp socknar

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

Beskrivning:

Rekekroken ligger längs med kusten och angränsar till Svanshall i norr. Bebyggelsen i området följer den smala vägen Gamla Rekekroken samt den sluttande terrängen. Öster om bebyggelsen sträcker sig Norra Kustvägen som går hela vägen från Arild till Görslövsån, söder om Jonstorp. Området ligger skyddat från trafik och Rekekroken upplevs lugnt och grönt. Majoriteten av byggnaderna i Rekekroken är friliggande enfamiljshus men norrut ligger ett flerfamiljshus med två våningsplan. Bebyggelsen består främst av små bostadslängor i traditionell stil med träpanel eller korsvirke anlagda under slutet av 1800-talet men det förekommer instick av byggnader med ett mer nyfunktionalistiskt uttryck.

Historik:

I början av 1900-talet bestod Rekekroken enbart av några enstaka byggnader men under mitten av 1900-talet har bebyggelsen tätat. Den folkkäre skådespelaren och artisten Edvard Persson bodde från år 1947 och fram till sin död i Rekekroken.

Karaktärsdrag:

Planrelaterade egenskaper

- Öppet byggnadssätt
- Bebyggelsen följer Gamla Rekekroksvägen och kustremsan, samt terrängen
- Entrésidan är företrädesvis placerad på långsidan av byggnaderna samt vänd mot Gamla Rekekroksvägen
- Byggnaderna är friliggande på tomterna
- Byggnaderna är placerade regelbundet efter varandra

- Tomternas markmaterial är främst gräsmatta
- Grusbelagda eller stensatta entrépartier och garageuppfarter
- Majoriteten av byggnaderna är indragna en bit från gatan. Avståndet varierar beroende på om fastigheten är placerad på västra eller östra sidan om vägen. På den östra sidan är byggnaderna placerade högre upp i terrängen samt längre in från vägen. Byggnaderna på den västra sidan ligger närmre vägen och varierar mellan cirka 2-3 meter
- Framförallt byggnader från slutet av 1800-talet
- Bebyggelsen består framförallt av 1 ½ planshus med undantag för flerfamiljshuset med två våningsplan vid Gamla Rekekroksvägens norra infart
- Nockriktningarna företrädesvis vänd med långsidan mot vägen (norr till söder)
- Hägnaderna är främst häckar eller murar

Form

- Friliggande enfamiljshus
- Framförallt 1 ½-plans villor
- Sockelhöjden varierar och följer terrängen
- Sadeltak med cirka 45 graders lutning dominerar i området.
- Svagt utskjutande takfot
- Majoriteten av bebyggelsen har skorsten främst pånock. Enstaka byggnader som har kupor
- Fasaderna är symmetriskt uppbyggda med regelbundna fönsterband samt centrerad entré
- Enstaka byggnader har balkonger

Material, färgtyp, kulör

- Takmaterialet är varierande och det förekommer gula takpannor, svart eternittak samt plåttak både i svart och grått. Flerfamiljshuset har röda takpannor
- Fasadmaterialet är varierande men det är företrädesvis stående träpanel och vit puts
- Färgsättningen på fasaderna varierar främst mellan svart, vit och rött



Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram

RIKSINTRESSEN

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Planförslaget förväntas inte medföra negativ påverkan på riksintresset.

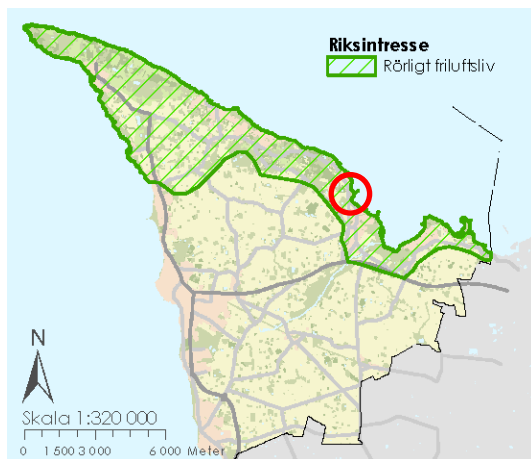


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv.

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken men är befintligt bebyggelse. Planförslaget förväntas inte medföra negativ påverkan på riksintresset.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

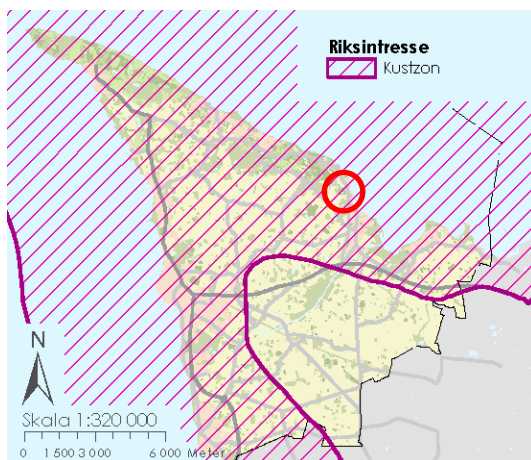


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

Planområdet innefattas av kulturmiljöstråk enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ, SKÅNELINJEN PER ALBIN-LINJEN

Skånelinjen, eller *Per Albin-linjen* som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet ligger väster om Gamla Rekekroken med närhet till kusten samt service som finns att tillgå i Jonstorp. Planområdet omfattar fastigheten Rekekroken 6:22 på 740 kvadratmeter och en yta om 30 kvadratmeter av fastigheten Rekekroken 6:1. Marken ägs av privata fastighetsägare. Bebyggelsen i fastigheten Rekekroken 6:22 består av ett bostadshus på 72 kvadratmeter och ett sammanbyggt garage på 32 kvadratmeter. Rekekroken ligger längs med kusten och angränsar till Svanshall i norr. Bebyggelsen i området följer den smala vägen Gamla Rekekroken samt den sluttande terrängen. Öster om bebyggelsen sträcker sig Norra Kustvägen som går hela vägen från Arild till Görslövsån, söder om Jonstorp. Området ligger skyddat från trafik och Rekekroken upplevs lugnt och grönt. Majoriteten av byggnaderna i Rekekroken är friliggande enfamiljshus men norrut ligger ett flerfamiljshus med två våningsplan. Bebyggelsen består främst av små bostadslängor i traditionell stil med träpanel eller korsvirke anlagda under slutet av 1800-talet men det förekommer instick av byggnader med ett mer nyfunktionalistiskt uttryck.



Bild: Planområdet och dess innehåll.



OMRÅDETS HISTORIA

I början av 1900-talet bestod Rekekroken enbart av några enstaka byggnader men under mitten av 1900-talet har bebyggelsen tätat. Den folkkäre skådespelaren och artisten Edvard Persson bodde från år 1947 och fram till sin död i Rekekroken.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet sluttar från väster till öster ner mot kusten. Höjden ligger mellan 3,5 meter över havet i öster och 9 meter över havet i väster.

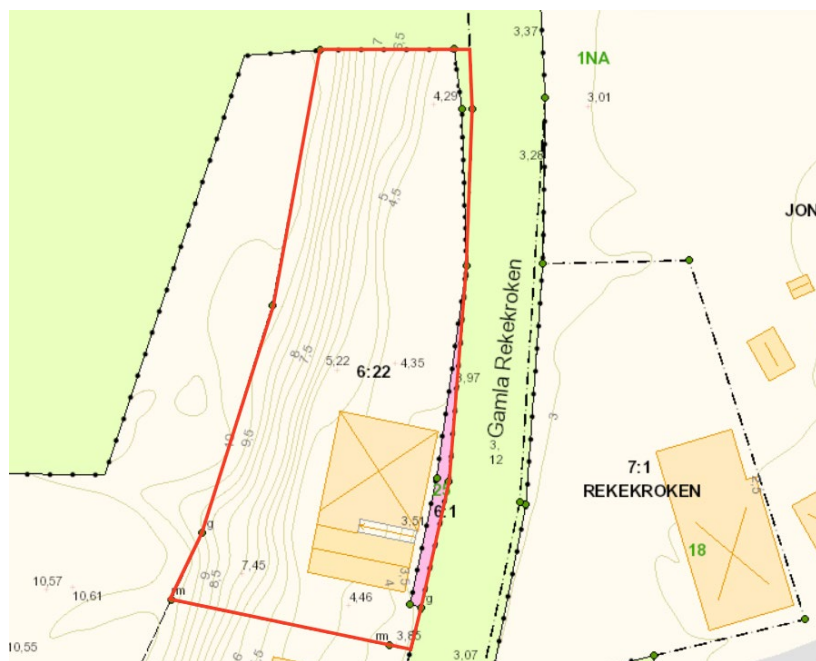


Bild: Höjdsättningskarta

FRITID OCH REKREATION

Området ligger nära stranden, naturområden och rekreation. Söder om området ligger småbåtshamn och badplats.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markinslag skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

BEBYGGELSE

Majoriteten av byggnaderna i Rekekroken är friliggande enfamiljshus men norrut ligger ett flerfamiljshus med två våningsplan.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I mitten av Jonstorp söder om området ligger en mindre centrumanläggning med bland annat ett vårdhem, skolor, matbutik och kyrka.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Rekekroken består av smala vägar som leder till Norra Kustväg som leder till väg 112 i söder.

BILTRAFIK

Planområdet angränsar Gamla Rekekroken som är en mindre väg med lågt trafikflöde och låg hastighet (30 km/h).

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

För gående och cyklister är vägnätet inom Jonstorp söder om planområdet relativt väl utbyggt. Längs med Jonstorpsvägen finns cykelfält. Det finns inte någon cykelväg i direkt anslutning till planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Jonstorp som ligger söder om området trafikeras av busslinjer mot Höganäs, Ängelholm, Arild och Hjälmshult. Det finns busshållplats cirka 500 meter från planområdet där det finns busslinjer mot Höganäs och Ängelholm. Busslinjen mot Höganäs har en god turtäthet.

PARKERING

Parkering sker på fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ingår kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Det finns kommunala ledningar. Recipienten är Skälderviken, och dess ekologiska status bedöms som god.

AVFALL

Avfallshanteringen sker inom den egna fastigheten och på tömningsdagen ska kärlen placeras vid tomtgräns mot farbar allmän väg. Hanteringen av avfall sköts av NSR och bygger på källsortering.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER**

Planområdet består av befintlig bebyggelse. Planområdet angränsar Gamla Rekekroken som är en mindre väg med lågt trafikflöde och låg hastighet (30 km/h). Kommunen bedömer att riktlinjerna för buller inte kommer att överskridas inom planområdet.

MARKFÖRORENINGAR

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

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Planområdet ligger cirka 3,5–9 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

RADON

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



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar fastigheterna Rekekroken 6:22 och Rekekroken 6:1.

Huvudidén med planförslaget att möjliggöra tillbyggnad ovanpå garaget.

Planförslaget innefattar:

- Ändring av omfattningen av prickmarken efter rådande förhållanden.
- Upphävandet av bestämmelsen om antal våningar.
- Ändra höjdbestämmelsen från byggnadshöjd till nockhöjd
- Ny bestämmelse om takvinkel.
- Ändra markanvändning för en liten yta på 10 kvadratmeter från allmänplatsmark till kvartersmark.
- Övriga bestämmelser inom byggnadsplanen som inte upphävs eller ändras fortsätter gälla inom planändringsområde, enligt Byggnadsplan inom Brunnby och Jonstorp socknar, 12-JON-448(J2A). Laga kraft 1949-05-20



Ändring av markanvändning från allmänplatsmark Gata till kvartersmark, bostad

Ändring omfattningen av prickmarken efter rådande förhållanden.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Sammanfattningsvis föreslås följande ändringar:

Ändring av omfattningen av prickmarken efter rådande förhållanden.

Ändring av markanvändning för en yta på 10 kvadratmeter från allmänplatsmark gata till kvartersmark bostad.

Planbestämmelser som fortsätter gälla inom planändringens gränser:

B Endast för bostäder. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

e1 25,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Där så finnes önskvärt med hänsyn till befintlig bebyggelse eller

tomtplatsens ändamålsenliga utnyttjande må länsstyrelsen – såvida sundhet och brandsäkerhet därigenom ej äventyras – medgiva att högst en tredjedel (1/3) bebygges., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

f1 Endast friliggande hus. Uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f2 Endast parhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Planbestämmelser som föreslås upphöra inom planändringens gränser:

Bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan (BS) som rör avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns upphävs inom planändringsområdet.

d1 1000 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Då särskilda omständigheter därtill föranleds, må arealen göras mindre, dock minst 800 kvadratmeter., PBL 4 kap. 18 § 1 st



Högsta byggnadshöjd är 4,6 meter.

I Högsta antal våningar är angivet som I. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Planbestämmelser som föreslås tillkomma inom planändringens gränser:



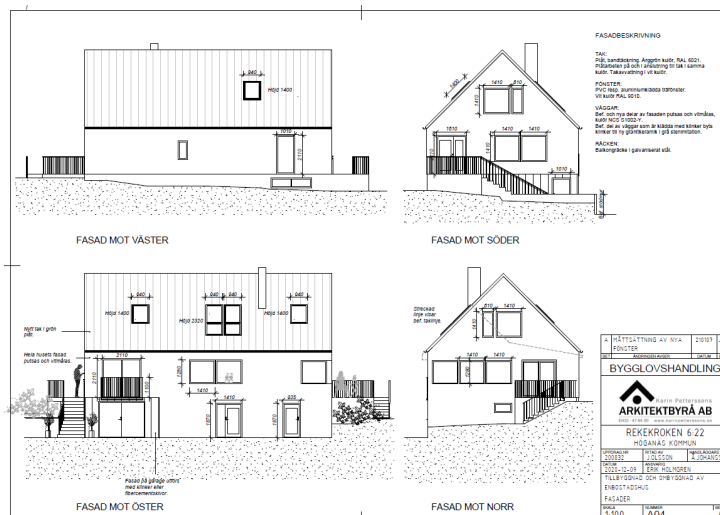
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Takvinkeln ska vara angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

BOSTADSBEBYGGELSE

En tillbyggnad kommer att bebyggas ovanpå befintliga garaget. Över hela byggnaden reses taket till ett sadeltak.





ALLMÄN SERVICE

I mitten av Jonstorp söder om området ligger en mindre centrumanläggning med bland annat ett vårdhem, skolor, matbutik och kyrka

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

Den föreslagna trafiken ska fungera som den gör idag.

BILTRAFIK

Planområdet angränsar Gamla Rekekroken som är en mindre väg med låg trafikflöde och låg hastighet (30 km/h). Gamla Rekekroken leder till Norra kustvägen som leder till väg 112 i söder.

PARKERING, UTFARTER

Parkering sker på fastigheten. Utfarten föreslås sker på samma sätt som idag, det vill säga genom direkt anslutning från fastigheten till vägen Gamla Rekekroken.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planändringsområdet består av befintlig bebyggelse och kommer fortsättningsvis att tillhöra kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

DAGVATTENHANTERING

Planändringsområdet består av befintlig bebyggelse och ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och befintliga kommunala ledningar finns inom planområdet. Recipienten är Skälderviken, och dess ekologiska status bedöms som god.

AVFALL

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

Avfallshanteringen sker inom den egna fastigheten och på tömningsdagen ska kärlen placeras vid tomtgräns mot farbar allmän väg. Hanteringen av avfall sköts av NSR och bygger på källsortering.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas första kvartalet 2023.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Ett planavtal har upprättats där det framgår att exploatören bekostar planläggningen.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde. Exploatören ansvarar för att område markerat med "u" och "n" hålls fritt. Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanens ändring.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Genomförandet av detaljplanerändringen kräver inte några fastighetsbildningsåtgärder men öppnar upp för frivillig överenskommelse om fastighetsreglering.

Det finns ett officiälservitut för väg inom planområdet (12-JON-501.1) som nyttjas av fastigheten Rekekroken 6:22 för att kunna ta sig över fastigheten Rekekroken 6:1 till gatan Gamla Rekekroken.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Detaljplanens ändring genomförande kräver inte några fastighetsbildningsåtgärder

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

UNDERSÖKNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM₁₀), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

BULLER

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

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller. Planområdet består av befintlig bebyggelse. Planområdet angränsar Gamla Rekekroken som är en mindre väg med lågt trafikflöde och låg hastighet (30 km/h).

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

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Skälderviken, och dess ekologiska status bedöms som god.

NATIONELLA MILJÖMÅL

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

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

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger mellan 3,5 och 9 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av att genomföra detaljplanen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN REKEKROKEN 6:22

Fastighetsägaren bekostar detaljplanens genomförande samt kostnaden för upprättning av grundkarta och fastighetsförteckning.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETERNA REKEKROKEN 6:22 och REKEKROKEN 6:1

Fastighetsägarna till Rekekroken 6:1 och Rekekroken 6:22 kan ingå överenskommelse om fastighetsreglering där ytor som omfattas av officialservitut för väg kan genom fastighetsreglering överföras från Rekekroken 6:1 till Rekekroken 6:22. Detta bygger dock på frivillighet.