

Dnr KS/2012/528

▶ **PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för

DEL AV JONSTORP 11:3 M FL,

i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län



Platsen för detaljplanen, juli 2012

▶ LAGA KRAFT-HANDLING, 2013-05-28



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning.

Delar av en eller flera detaljplaner kan ändras genom ett så kallat tillägg. Genom tillägget kan bestämmelser läggas till, tas bort eller ges annat tillämpningsområde. De ursprungliga planhandlingarna fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med tillägget.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

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.

► INLEDNING

SYFTE

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra uppförande av teknisk anläggning för, vid sidan om skoländamål, även annat ändamål samt att säkra angöring till denna.

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 30 augusti 2011, § 164, att uppdra åt planavdelningen att utreda lämplig centrumverksamhet och markanvändning för området kring nuvarande kioskbyggnad och busshållplats i centrala Jonstorp, kallat Jonstorps centrum. I samband med denna utredning framkom att kommunens fastighetsförvaltning planerar att uppföra en ny värmecentral öster om Jonstorpsskolan, för skolans behov. Kommunens önskan är att värmecentralen på sikt ska kunna förse andra byggnader än skolans med värme från värmecentralen. För att värmecentralen ska kunna förse exempelvis bostäder med värme och samtidigt vara förenlig med planläggningen måste den anläggas inom *E*-område (teknisk anläggning). Därför måste en ny detaljplan upprättas och ett *E*-område tillföras Jonstorpsskolans område. Kommunstyrelsen beslutade den 28 augusti 2012, § 155, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för rubricerad detaljplan.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med enkelt planförfarande.

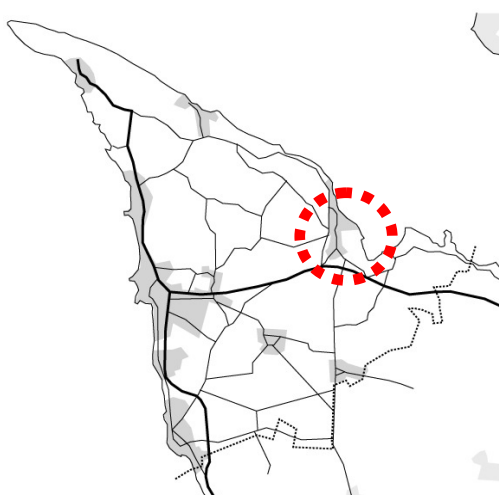


Detaljplaneprocessen vid enkelt planförfarande, enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

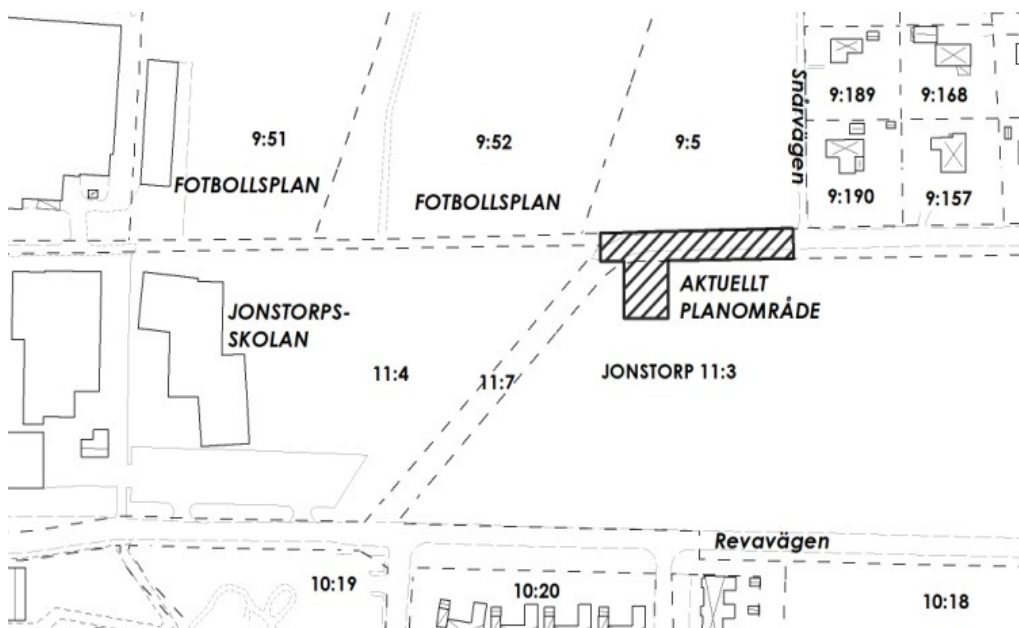
Området som berörs av detaljplanen är belägen i de nordvästra hörnet av fastigheten Jonstorp 11:3, omedelbart söder om Revavägens tidigare sträckning. Området omfattar knappt 200 m².



Planområdets läge i kommunen



Planområdets läge i Jonstorp



Planområdets läge öster om Jonstorpsskolan

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Den aktuella detaljplanen berör fastigheterna Jonstorp 11:3 och 11:4, vilka ägs av Höganäs kommun. Fastighetsgränser och intilliggande fastigheter framgår av kartan ovan.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft den 25 november 2002.

En översiktsplan är vägledande. Aktuellt planområde är i översiktsplanen inte utpekade som mark för något särskilt ändamål.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR JONSTORP

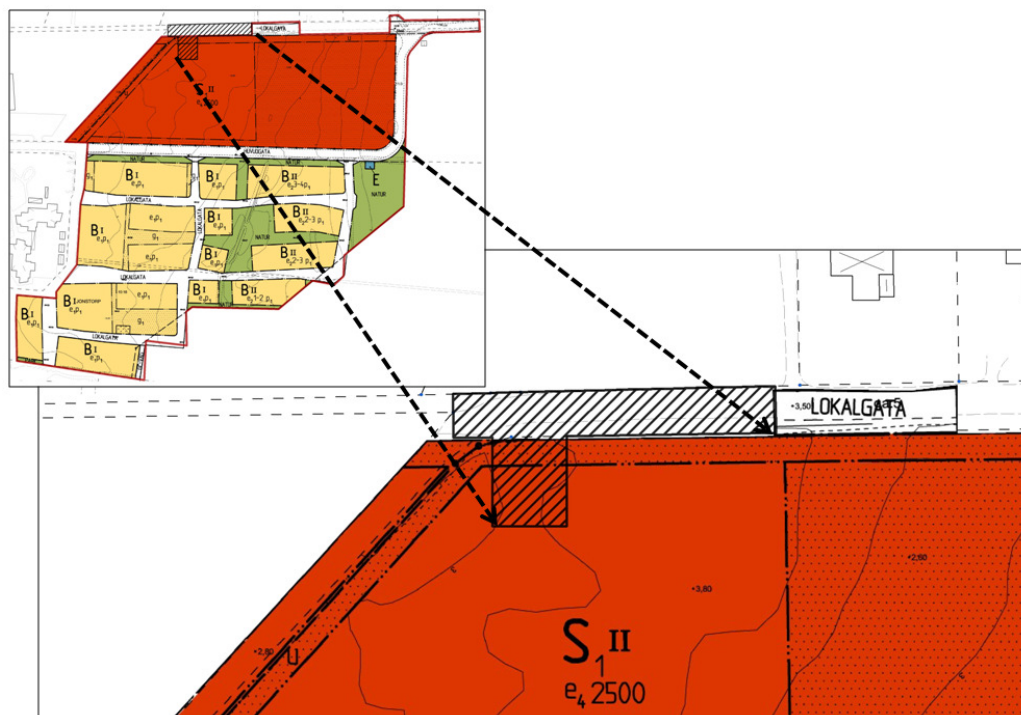
Fördjupad översiktsplan för Jonstorp vann laga kraft den 17 juli 2000. En fördjupad översiktsplan är vägledande. I fördjupningen sägs bland annat att aktuellt planområde ska användas för service såsom butik, restaurang, vård, skola, barnomsorg och busstation.

DETALJPLANER

För planområdet gäller följande detaljplan:

DETALJPLAN FÖR DEL AV JONSTORP 10:18 M FL

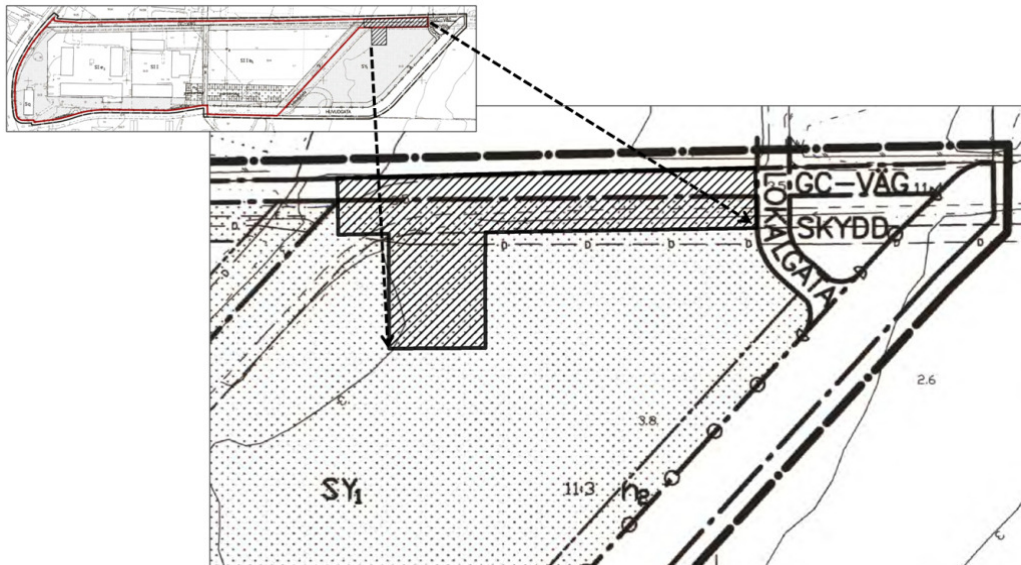
Syftet med detaljplanen för del av Jonstorp 10:18 m fl är bland annat att möjliggöra utvidgning av område för skol- och idrottsverksamhet samt parkering för i första hand dessa verksamheters behov. Genomförandetiden löper ut den 15 juli 2018.



Aktuellt planområde (skrafferat område) inom gällande detaljplan, för del av Jonstorp 10:18 m fl.

DETALJPLAN FÖR JONSTORP 11:3 OCH 11:4

Syftet med detaljplanen för Jonstorp 11:3 och 11:4 är att möjliggöra tillbyggnad av Jonstorpsskolan till 2-parallellig 0-9-skola. Genomförandetiden löpte ut den 10 april 2012.



Aktuellt planområde (skräpferat område) inom gällande detaljplan, för Jonstorp 11:3 och 11:4.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon och riksintresse för rörligt friluftsliv och turism, enligt 4 kap miljöbalken.



PLANFÖRSLAG

SYFTE

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av teknisk anläggning för, vid sidan om skoländamål, även annat ändamål.

Förslaget innebär att:

- ett användningsområde med bestämmelsen E_1 (teknisk anläggning) inklusive byggrätt införs på mark som i detaljplan regleras som mark för skola och idrott – S -område
- högsta tillåtna byggnadshöjd regleras genom bestämmelse till 10,0 meter
- högsta tillåtna totalhöjd regleras genom bestämmelse till 20,0 meter för att inrymma värmecentralens skorsten
- för att möta framtida stigande havsnivåer regleras lägsta tillåtna färdiga golvhöjd genom bestämmelse till +3,3 meter över havet
- angöring till värmecentralen säkras norrifrån genom användningsområde med bestämmelsen $GC-VÄG_1$



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under första kvartalet 2013.

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.

ANSVARSFÖRDELNING

Jonstorps vägförening är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

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.

FJÄRRVÄRME

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät sker via ledningar rakt söderut från värmecentralen.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget.

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

En tomt för värmecentralen ska styckas av från den befintliga fastigheten Jonstorp 11:3.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTnader FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med bygglovsprövning.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Fastighetsbildningsåtgärder ska bekostas av Höganäs kommun.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs en detaljplan under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjas. För föreliggande detaljplan är det endast Höganäs kommun som är fastighetsägare.

För gällande detaljplan 11/08 föreslås kvartersmark för skol- och idrottsändamål upphävas och ersätts med kvartersmark för teknisk anläggning. Även ett μ -område föreslås upphävas och ersätts med allmän platsmark för gång- och cykelväg samt tillfart för drift och underhåll av teknisk anläggning. Genomförandetiden för detaljplanen går ut den 15 juli 2018.

För detaljplan 54/97 föreslås allmän platsmark för gång- och cykelväg även med tillfart för drift och underhåll av teknisk anläggning. Genomförandetiden för detaljplanen löpte ut den 10 april 2012.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGETS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Föreliggande planförslag bedöms vara förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken. Värmecentralen utgörs av byggnadskroppar och skorsten, vars byggnadshöjd och totalhöjd uppgår till ca 8 respektive 15 meter. För att möjliggöra eventuella kompletterande byggnationer i framtiden regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till 10 meter. För att säkra framtida justeringar av skorstenshöjden regleras högsta tillåtna totalhöjd till 20 meter. Detta är höjder som avviker från omgivande bebyggelse, men avstånden till denna bebyggelse bedöms som så stora att genomförandet av planförslaget inte kan anses utgöra en olägenhet.

BEHOVSBEDÖMNING

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 behovsbedömning 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.

PLANAVDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef

Erik Bredmar
Planarkitekt