



Akt nr:

1284-P468

AU\$1284-P468

Upprättade år 2012	Ärendenummer M1240
Ärende Detaljplan för del av Jonstorp 9:9 m fl Jonstorp	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

.....117..... numrerade sidor

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

.....3..... andra kartor



HÖGANÄS KOMMUN

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-12- 23

Dnr.....

2011-12-07

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för del av Jonstorp 9:9 m fl. Jonstorp
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2011-10-20 § 119 antagit
detaljplan för del av Jonstorp 9:9 m fl. i Jonstorp Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 21 november 2011.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för
del av Jonstorp 9:9 m fl, Jonstorp
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Program

Redogörelse efter programsamråd

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

Upprättat samråd: 2009-08-12

Upprättat utställning: 2010-02-22, reviderad 2010-07-10

Antagen av KF: 2011-10-20 § 119

Laga kraft: 2011-11-21

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att pröva förslag till att avstycka delar av fastigheten Jonstorp 9:9 för enskilda tomter och uppföra upp till 8 enbostadshus utmed Revavägen och Idrottsvägen, i anslutning till befintlig bebyggelse. Syftet är också att säkerställa omgivande skogsområde som allmän platsmark, natur, samt att släcka ut gällande detaljplan som medger uppförande av fritidshus vid stranden.

Två mindre markområden inom planområdet avses bebyggas med friliggande enfamiljshus, båda inom fastigheten Jonstorp 9:9. De båda områdena är planlagda som naturpark i gällande detaljplan och bevuxna med blandskog.

Omgivande skogsområde och strand föreslås planläggas som allmän platsmark, natur, och ersätter därmed gällande detaljplan som medger mindre fritidshus vid stranden.

Bakgrund

Fastighetsägaren Topas Fastigheter Habitare AB har framfört önskemål om att planlägga delar av Jonstorp 9:9 för att möjliggöra uppförande av bostäder inom två mindre delar av fastigheten. Beslut om att utarbeta detaljplan för Jonstorp 9:9 har tagits av Höganäs kommun i kommunstyrelsen 2008-05-06. Program för planarbetet har varit föremål för samråd i oktober 2008.

Planförfarande och planprocess

Planen genomförs med normalt planförfarande. Detaljplanen har varit föremål för samråd under september 2009 och ställdes ut under hösten 2011. Planen antogs av kommunfullmäktige 2011-10-20 och vann laga kraft 2011-11-21.

NORMALT FÖRFARANDE



Förenligt 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. Nybyggnation sker i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Behovsbedömning

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. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan, enligt behovsbedömning upprättad 2008-07-12. Därmed finns det inte anledning att

upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Jonstorp 9:9 och Jonstorp 11:4 belägna i den östra delen av Jonstorp. I planområdet ingår skogsområdet Halsarevet, strand, pir, badparkering, väg och en del av vattenområdet.

Planområdet gränsar till befintliga bostadstomter, en del av Revavägen och en del av Idrottsvägen.

Planområdet omfattar ca 14 ha.

Markägoförhållanden

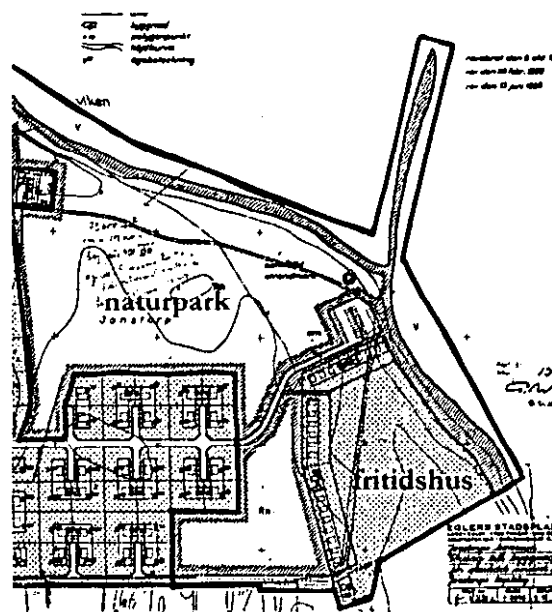
Jonstorp 9:9 är i privat ägo. Jonstorp 11:4 ägs av Höganäs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan som vann laga kraft 13 december 1961. Planområdet är till största del planlagt som naturpark. Detaljplanen medger dessutom mindre friliggande fritidshus, camping, gata och parkering i den östra delen av området.

Planområdet gränsar i väster till ett område med detaljplan för bostadsbebyggelse, laga kraft 25 september 1998.

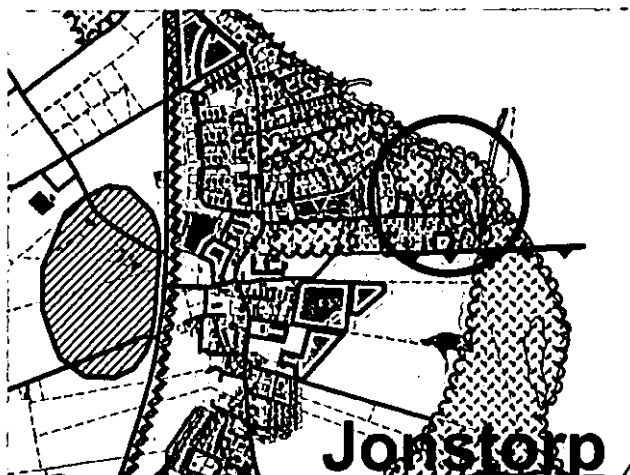


Gällande detaljplan från 1961

Översiktsplan 2002

Kommunens översiktsplan 2002, aktualiserad 2005, anger utbyggnad för bostadsändamål för de två områden som i denna detaljplan föreslås bebyggas med bostäder. Övrigt skogsområde och strand har föreslagits bevaras som grönstruktur.

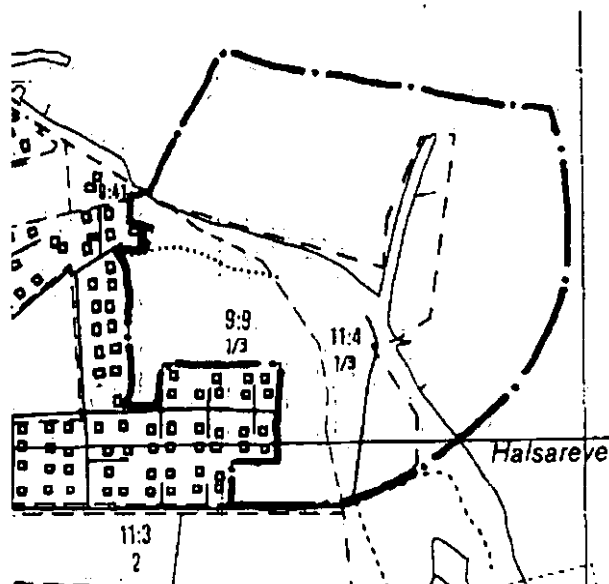
Länsstyrelsen har i granskningsyttrande inte haft invändningar beträffande det aktuella områdets användning för bostadsändamål.



Utdrag ur översiktsplan 2002

Naturvårdsplan 1997

Planområdet omfattas av ett, enligt Naturvårdsplan för Höganäs kommun 1997, värdefullt naturområde, värde 2; Halsarevet. "Omväxlande öppen, sandig gräshed med planterade talldungar och ung björkskog. Stranden är stenig-sandig och i öster löper det steniga Halsarevet ca 200 m rakt ut i Skälderviken. Rester av kusthedsvegetation, med ljung och kråkris, finns i området. I övrigt ganska trivial flora. Halsarevet och omgivande grunda vattenområden utgör ett viktigt tillhåll för änder, svanar och andra sjöfåglar. I talldungarna häckar ibland hornuggla. Området utnyttjas flitigt som närströvsområde och för bad. "Större strandpipare och hedblomster pekas i programmet ut som hotade arter inom området. Här nämns också att björksly hotar att invadera området.



Naturvårdsplan 1997, Halsarevet

Riksintressen, Natura 2000 och strandskydd

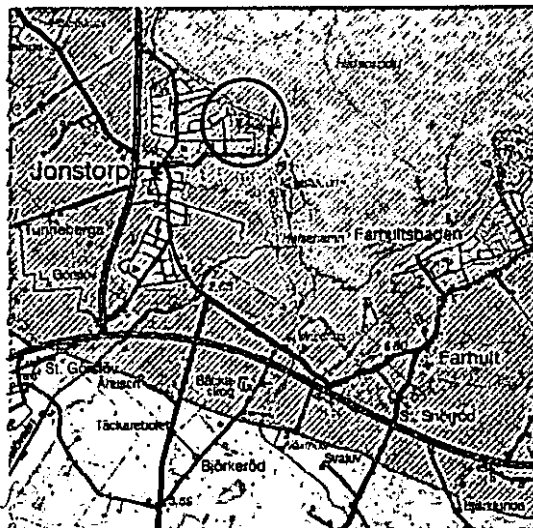
Planområdet ingår i riksintresse för kustzon, rörligt friluftsliv och naturvård. Området omfattas även delvis av strandskydd och ett Natura 2000-område.

Riksintresse för kustzonen

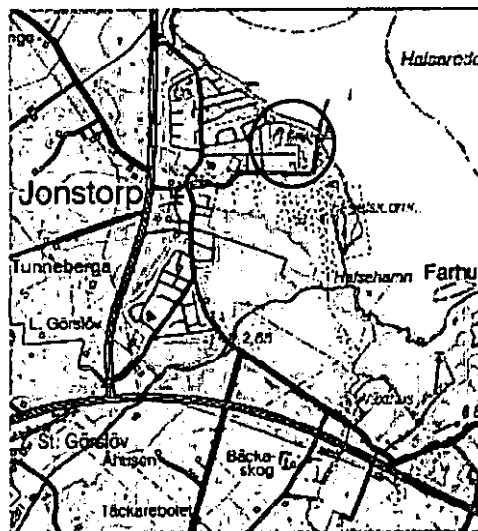
Hela Jonstorp samhälle ingår i riksintresse för kustzonen. Riksintresset avser att skydda natur- och kulturvärden i särskilt värdefulla kustområden. Enligt MB 4 kap 1§ får exploatering endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Riksintresse för friluftsliv

Hela Jonstorp samhälle ingår i riksintresse för friluftsliv; Kullaberg och Hallandsåsen med angränsande kustområden. Riksintresset för friluftsliv avser att skydda och vårda värdefulla områden för människors friluftsliv; att vistas i landskapet för att uppleva natur och kultur.



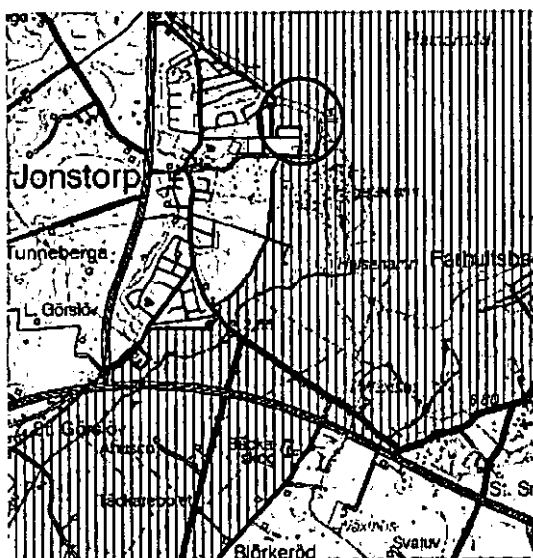
RI kustzonen



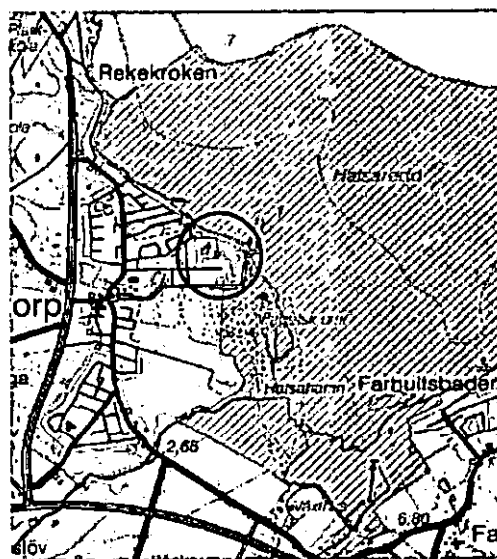
RI friluftsliv

Riksintresse för naturvård

Stora delar av planområdet ingår även i riksintresse för naturvården; Farhult - Görslövsån - Vegeåns mynning – Ängelholms strandskog. Riksintresset omfattar ett mycket stort markområde. Riksintressets värden består i det representativa odlingslandskap med fiskejordbruk i kustbygd som sträckan Lerhamn-Arild-Farhult utgör, naturbetesmarker av öppen hagmark och havsstrandängar samt våtmarksområde vid Görslövsåns mynning, söder om planområdet, samt Ängelholms kustdyner med tallskog. Områdets huvuddrag utgörs bl a av de grunda havsområdena med angränsande strandängar och å med omgivande fuktängar.



RI naturvård



Natura 2000

Natura 2000

Strandområdet ingår, tillsammans med delar av strandängarna söder om planområdet, i ett Natura 2000-område enligt fågeldirektivet (Skälderviken) och enligt Habitatdirektivet (Jonstorp-Vegeåns mynning).

Enligt Länsstyrelsens inventering av Natura 2000-området utgörs detta av både långgrunda sandiga vikar och en stenigare kustlinje. Man har konstaterat förekomst av både ålgräs, makroalger, en musselbank samt vegetationsfri sandbotten. Faunan omfattade särskilt filtrerande och betande ryggradslösa djur. Området är en viktig lek-, uppväxt- samt födosöksområden för både fisk och fågel. Det exponerade läget bidrar med en god vattenomsättning vilket skapar syrerika friska miljöer med ett högt naturvärde.

Enligt 7 kap 28 a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamhet eller vidta åtgärder i, eller utanför, ett Natura 2000-område av sådan art att de på ett betydande sätt kan påverka miljön i området

Reservat

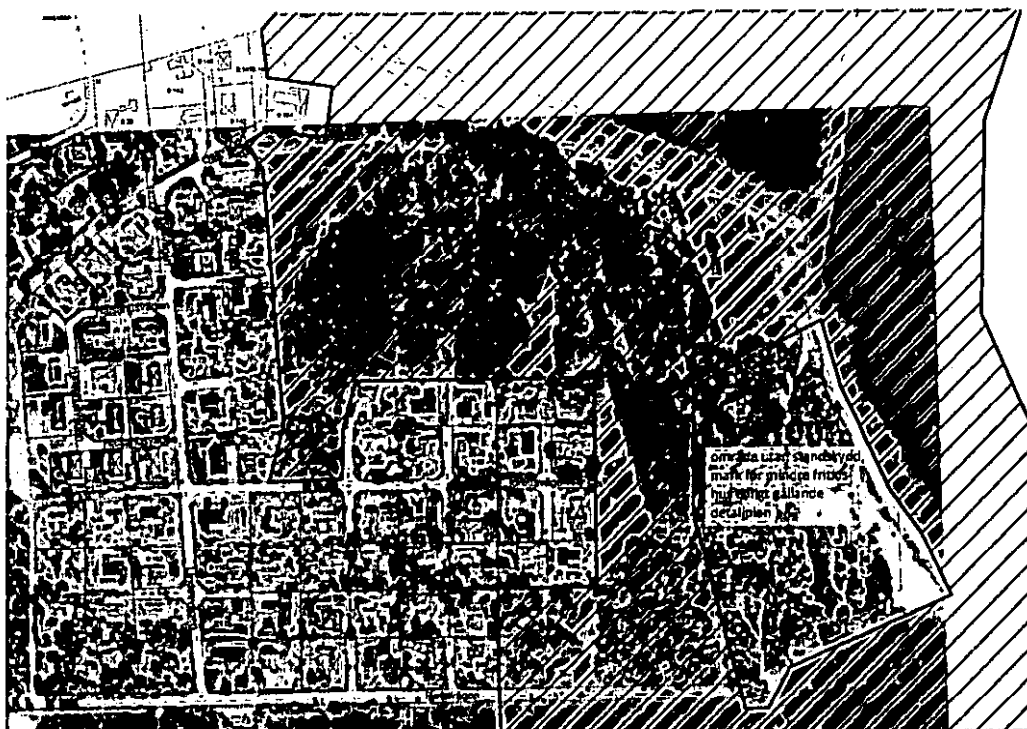
Länsstyrelsen arbetar med att skydda Natura 2000-områdena i Skälderviken genom reservatsbildning och har haft kontakt med kommunen avseende bl a gränsdragning och friluftsliv. Aktuellt förslag på reservatsgräns berör delvis planområdet. Enligt 7 kap 8 § miljöbalken får beslut i frågor om bildande eller ändring av naturreservat inte strida mot detaljplan. Länsstyrelsen har bedömt att eventuell reservatsbildning inte står i strid med detaljplanen, då denna anger natur eller öppet vattenområde i de berörda delarna.

Strandskydd

Planområdet ligger inom ett område som omfattas av strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet omfattar hela det markområde som ligger mellan tomtgränsen för befintlig bebyggelse och vattenlinjen samt sträcker sig ut i vattnet, med undantag av ett område (ca 24000 m²), där gällande detaljplan medger fritidshus. För detta markområde gäller inte strandskyddsbestämmelserna.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat område får inte byggnader eller anordningar som hindrar allmänhetens tillgänglighet till stranden uppföras, grävningsarbeten eller andra åtgärder som försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter vidtas utan tillstånd. Från den 1 juli gäller nya regler för strandskydd i miljöbalken och i plan- och bygglagen bl a innebär detta att kommunerna tagit över ansvaret att besluta om dispenser och upphävande av strandskydd i detaljplaner.

Ansökan om upphävande av strandskydd inom de två områden som föreslås bebyggas har lämnats in till Länsstyrelsen i februari 2009. Som kompensation för upphävande av strandskydd inom de båda områdena (sammanlagt ca 7 000 m²) föreslås möjligheten att uppföra mindre fritidshus vid stranden tas bort. Markområdet (ca 24 000 m²) planläggs i stället som allmän platsmark – natur och säkras därigenom som strövområde för allmänheten och vegetationen består. Området innehåller halvöppen hed- och gräsmark med planterade tallar och grunda vattenområden vilket beskrivs som stora naturvärden i bl a Naturvårdsplanen. Området utgör en betydande del av det sammanhängande naturområdet och innehåller läskapande vegetation.



Strandskyddets utbredning. Område för fritidhus är undantaget från strandskyddet.

Länsstyrelsen för en för närvarande en dialog med kommunen avseende återinförande av strandskydd i planområdets östra del. Upphävande och återinförande av strandskydd utreds för närvarande och beslut väntas före antagande av planen.

Länsstyrelsens naturvårdsprogram

I Länsstyrelsens naturvårdsprogram ingår planområdet delvis i ett område av högsta klassen i värderingen som benämns "kustområdet mellan Jonstorp och Norra Häljaröd". Området är 350 ha stort och omfattar den södra sidan av Skälderviken vilken sägs uppvisa en ytterst tilltagande landskapsbild och innehålla rester av det äldre odlingslandskapet. "De geovetenskapliga och biologiska värdena är mycket höga och de hävdade strandmarkerna är tillsammans med de grunda havsområdena av mycket stor betydelse för såväl häckande som rastande och övervintrande fåglar". Dessutom är hela kusten ett uppskattat strövområde. Planområdet har också klassats som av värde med avseende på terrängform.

Planprogram

Planarbetet inleddes med ett program till detaljplan upprättat 2008-07-12.

Programsamaråd genomfördes i oktober 2008 och ett samrådsmöte hölls 2008-10-08.

Denna detaljplan har upprättats enligt riktlinjerna i planprogrammet med beaktande av synpunkter inkomna under programsamarådet. Efter programsamarådet har bl a följande ändringar av planförslaget utförts; befintlig gångstug föreslås ligga kvar i nuvarande läge och planområdet har utökats till att omfatta skog och strand utanför de områden som föreslås exploatera i syfte att säkra natur- och rekreationsområde samt släcka ut gällande detaljplan för fritidshus. Sedan programsamarådet har även en ansökan om upphävande av strandskydd lämnats in till Länsstyrelsen och diskussioner har förts med tomtägarföreningen angående omläggning av avvattningsledning.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av ett skogsområde med olika vegetationstyper samt strand- och vattenområde. Inom området finns även en grusväg som leder mellan Revavägen och stranden samt en parkering för besökare till strandområdet. Området används idag för rekreation och bad.

Söder om Revavägen breder öppna strandängar ut sig.

Planområdet ingår i riksintresse för bl a naturvård och friluftsliv och beskrivs som ett värdefullt naturområde i kommunens naturvårdsplan och i Länsstyrelsens naturvårdsprogram. Den värdefulla karaktären beskrivs som en öppen, sandig gräshed med planterade talldungar och ung björkskog. Även stranden och det grunda vattenområdet omnämns som betydelsefullt. En inventering visar att naturen inom planområdet inte är homogen utan kan delas in i olika områden med avseende på naturtyper och värde som rekreationsområde och att områdets värde som naturmark av kusthedtyp delvis är begränsat.

Naturområdet utmed kusten, som föreslås bevaras som naturmark, består av halvöppen hed- och gräsmark med planterade tallar i trädskiktet. I buskskiktet finns hallon, björnbär och vildkaprifol. Inga träd finns i buskskiktet och naturtypen förefaller stabil.

Mindre delar av området, varav de båda exploateringsområdena ingår, har i huvudsak en skoglig karaktär som tydligt avviker från omgivande vegetation.

Det södra området består av blandskog i igenväxningsfasen med främst tall, gran och björk i trädskiktet. Buskskikt och fältskikt utgörs av rönn, ek, idegran, björnbär, vildkaprifol och ormbunkar. Marken är sandig och relativt fuktig. Den har varit ohävdad under en längre tid och det finns inga spår av den sandiga gräsheden som finns i angränsande område. Kronsiktet har en täckning på mer än 25 % och en restaurering bedöms som svår, inte minst med tanke på fuktiga markförhållanden.

Det södra området har använts som infart för bil till villatomterna norr om området och upp trampade stigar utmed tomtgränserna i norr indikerar att områdets kantzoner används för rekreation.

Det norra området utgörs även det av blandskog i igenväxningsfasen med gran, björk och ek i trädskiktet. Buskskiktet, som består av rönn, björnbär och hallon och ek, dominerar. Dungen är svår genomtränglig och har en krontäckning på mer än 25 %. Marken är fuktig i de centrala delarna.



Buskvegetationen dominerar i den sydvästra delen av planområdet.



Tallskogen i östra delen av planområdet

Geoteknik

Markhöjderna inom planområdet ligger mellan 0 m i vattenkanten och ca + 4 m i den nordvästra delen. De båda områden som föreslås bebyggas är svagt kuperade med nivåer mellan +1,5 och +2,0.

En geoteknisk utredning har genomförts. Den visar att marken under matjords- och eventuellt fyllnadslager består av sand, huvudsakligen mer eller mindre fiktig finsand på ett djup av ca 3 m. Lokalt i det södra området påträffades tunnare skikt av torv och dy i sanden på 1,0-1,7 m:s djup. Marken är löst lagrad till ca 1,0 m:s djup och fast lagrad på större djup.

Landskapsbild

Landskapet längs Skäldervikskusten är unikt och värdet ur landskapsbildssynpunkt stort. Längst ut i väster reser sig Kullaberg, innanför ligger klipp- och klapperstens kust och längst in i viken finns låga strandområden med sandstränder och strandängar. Planområdet ingår i detta landskap och från Revavägen och stranden bjuds utblickar över strandängarna i söder, havet och Bjärchalvöns siluett. Planområdet är, med undantag för den yttersta kustremsan, i huvudsak skogbevuxet.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt, med undantag av en toalettbyggnad placerad utmed vägen till stranden. Omkringliggande bebyggelse består av friliggande enbostadshus i 1-1,5 våning. Till övervägande del sommarstugor och få sommarstugor som har omvandlats till året-runtboenden. De äldre sommarstugor som fortfarande finns kvar är till stor del mycket låga byggnader i en våning, utan inredd vind och med relativt flacka tak, medan vissa av de nyare villorna i området är i två fulla våningar, vilket tillåts i gällande detaljplan. Området har en grön karaktär med relativt stora tomter med mycket uppvuxen grönska. Minsta tomtstorlek är enligt gällande detaljplan 800 m². Fasad- och takmaterial är inte reglerat i detaljplanen. Området uppvisar en blandning av material och färger. Träpanel är det mest förekommande fasadmaterialet, framför allt på den äldre fritidhusbebyggelsen, men det finns även inslag av bl a tegel.

Offentlig och kommersiell service

Utmed Jonstorpsvägen, ca 500 m väster om planområdet finns skola och olika typer av service såsom butik och restaurang. Sydväst om planområdet och Revavägen pågår exploatering av nya bostäder och skola.

Friytör

Lek och rekreation

Stranden och skogsområdet används för lek och rekreation. I skogsområdet finns flera stigar. Inom planområdet finns även en badplats med tillfart via Revavägen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet har god koppling till det befintliga vägnätet inom intilliggande bostadsområde genom Revavägen och Idrottsvägen. En grusväg för biltrafik leder från Revavägens östra ände genom naturområdet till en besöksparkering vid kusten. Cykling sker i blandtrafik på gator inom bostadsområdet. Centrala Jonstorp nås via Revavägen eller Idrottsvägen.

Inom naturområdet finns ett utvecklat gångnät med både formella och informella gångstigar. En gångväg löper utmed västra kanten av det norra exploateringsområdet från Idrottsvägen, genom skogsområdet till stranden. Det södra exploateringsområdet korsas i dagsläget diagonalt av en gångstig som leder från Revavägen ut i naturområdet.

Kollektivtrafik

Två busshållplatser ligger längs Jonstorpsvägen på ett likvärdigt avstånd ca 500 m från planområdet. På båda hållplatserna stannar Skånetrafikens regionbuss mellan Arild och Jonstorp, Hållplatsen trafikeras även av regionbuss mellan Ängelholm och Höganäs.

Parkering

Parkering för besökare till stranden finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningsnät för kommunalt vatten och avlopp finns inom bostadsområdet med en pumpstation söder om Revavägen.

Grund- och dagvatten

Fria vattenytor är uppmätta till nivåer på +0,6 till +0,9 med en normal säsongsmässig variation i storleken 1,0 m. Högst förekommande grundvattennivå bedöms ligga på +1,6 m.

I området finns inget kommunalt ledningsnät för dagvatten. I området finns en avvattningsledning i tomtägarföreningens ägo. Ledningen ligger utmed Revavägen, genom ett antal befintliga villatomter, genom det nordliga exploateringsområdet och norrut genom skogsområdet och har sitt utlopp i Öresund. Ett antal tomter inom bostadsområdet är kopplade till denna ledning. På övriga villatomter löses dagvattenhanteringen genom infiltration.

Ei

Elförsörjning finns i gatumark fram till planområdet.

Avfall

Avfallshantering sker i befintligt bostadsområde på respektive fastighet med hämtning vid fastighetsgräns. Källsortering finns i Jonstorps centrala delar.

Förslag till planinnehåll

Sammanfattning

Planförslaget innehåller maximalt 5 nya tomter för bostadsbebyggelse norr om Revavägen och 3 tomter norr om Idrottsvägen, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen föreslås utgöras av friliggande enfamiljshus och utformning och placering samordnas med angränsande bostadsområde.

Läget vid kusten och närheten till rekreation och bad kommer att erbjuda goda boendekvaliteter.

Planförslaget innebär även att omgivande skogsområde planläggs som allmän platsmark, natur, och ersätter gällande detaljplan som medger mindre fritidshus vid stranden.

Natur

Mark och vegetation

Den huvudsakliga delen av befintligt skogsområde och strandområdet utanför detta anges i detaljplanen som allmän plats, natur. Därigenom säkras denna mark som naturområde och rekreationsområde för allmänheten. Markområdet innehåller stora naturvärden med halvöppen hed- och gräsmark med planterade tallar och grunda vattenområden. Gällande detaljplan för fritidhus inom skogsområdet och campingbyggnad ersätts av denna detaljplan och byggrätterna utgår. En skötselplan kommer att upprättas för området.

Planförslaget innebär att två mindre delar av skogsområdet tas i anspråk för bebyggelse. Utförd inventering visade att den natur som finns i de två delområdena avviker från den bevarandevärda naturtyp som beskrivs i naturvårdsprogram, naturvårdsplan och riksintresse för naturvärden. Den är i igenväxningsfasen, innehåller en stor mängd björksly, och visar mycket små spår av den intilliggande naturmarken av kusthedstyp. En exploatering enligt planförslaget inom delområdena bedöms därmed inte påverka den skyddsvärda natur som anges i Naturvårdsplanen och i Länsstyrelsens dokument.

Inom naturområdet är det möjligt att höja marken till en lämplig nivå och i den utbredning som krävs för att bilda en skyddsvall mot stigande havsnivåer. Skyddsvallen bör utformas med anpassning till landskapets form och befintlig vegetation. Den bör ha en organisk sträckning och slänternas lutning kan gärna variera. Slänterna kan fungera till att sitta på och som pulkabacke. Även skydd mot stranderosion får om så krävs utföras inom området.

Geoteknik

Det rekommenderas i den geotekniska undersökningen att grundläggning sker över nivån +2,0, dvs med marginal till högsta grundvattenstånd.

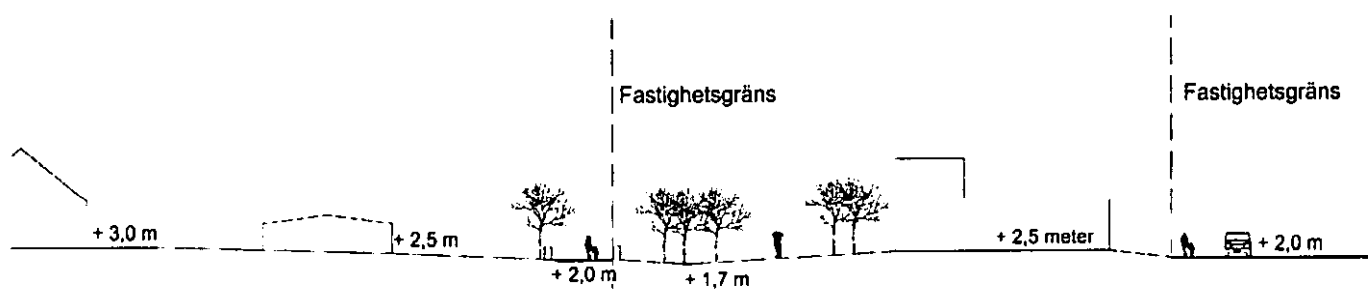
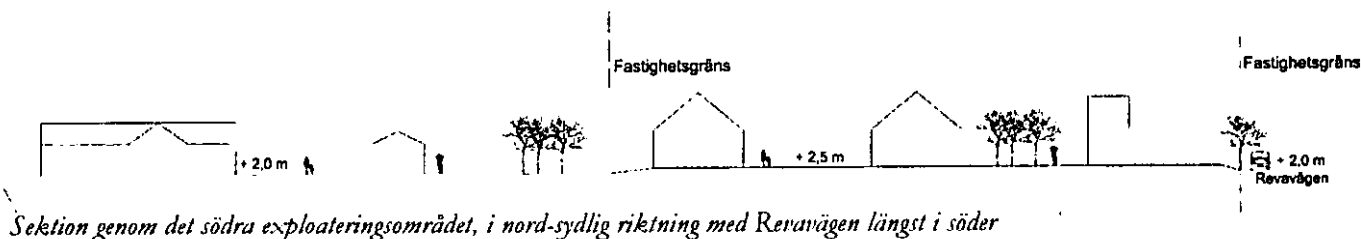
Då tunnare skikt av torv och dy påträffats inom det ena området bör detaljundersökning av de geotekniska förhållandena bör utföras för varje byggnad inom området. I den geotekniska undersökningen föreslås att förekommande matjords- och fyllnadslager samt lokalt förekommande torv- och dylager schaktas ur, varefter uppfyllnad till erforderlig nivå kan ske med friktionsmaterial.

Landskapsbild och marknivåer

En mindre exploatering i anslutning till befintlig bebyggelse har ingen betydande påverkan på landskapsbild. Utbyggnaden sker på markområden som i huvudsak är omslutna av vegetation. Utblickarna påverkas enbart i det södra utbyggnadsområdet som gränsar till Revavägen och de öppna strandängarna.

Med anledning av att grundläggning måste ske över nivån +2,0 behöver marken där de nya bostadshusen placeras delvis fyllas upp. Tomterna är relativt stora och det är enbart marken vid bostadshuset som måste uppnå en viss höjd. Övriga delar av tomten kan modularas så att tomtmarken anpassas till den omgivande markhöjden. Högsta markhöjd begränsas i detaljplanen till + 2,5 m på tomtmark för att hålla nere uppbyggnadens storlek. Utformning och höjdsättning av kvartersmarken ska ske så att denna anpassas till omgivande mark och dess höjder.

Följande sektioner visar hur markhöjning och ny bebyggelse kan komma att se ut. Exakt hur markhöjningen hanteras studeras vidare i bygglovskedet. I samband med bygglovprövning kommer även markens utformning, bl a marknivåer, genomgå prövning.



Sektionerna visar att markhöjningen för de nya bostadshusen i stora drag kommer att motsvara ca 0,5 m jämfört med anslutande markområden. Med den storlek på tomter som planen föreslår är det fullt möjligt att utföra slänter med en acceptabel lutning mot omgivningen samt yta för makadamdike för omhändertagande av dagvatten vid tomtgräns. För att rymma slänter och dike placeras ingen bebyggelse i kanten av de båda exploateringsområdena, inom fyra meter från intilliggande tomter eller grönområde.

Inom det södra exploateringsområdet ligger delar av marken över två meters höjd. Dessa högre markområden kan genom uppfyllnad förlängas söderut. Där huvudbyggnaderna placeras kan marken behöva höjas till +2,5 m. Vägen i områdets mitt bör ligga på ca +2,0 m för en bra anslutning till Revavägen. I den västra kanten av området är den obebyggda zonen hela 6 m med anledning av att de nivåskillnader som här behöver tas omhand är större än i övriga delar, vilket innebär ett större utrymme för slänter med acceptabel lutning. Genom att behålla befintliga träd på tomterna kan markhöjningarna bättre anpassas till platsen.

Det norra exploateringsområdet ansluter i öster och i söder till gatumark som ligger på ca +2 m. Befintlig bebyggelse i öster och i väster ligger på mark över +2 m höjd. Exploateringsområdet ligger i en svacka med högre liggande omgivningar, vilket gör det möjligt att fylla upp marken till en viss nivå och ansluta på ett bra sätt mot omgivningen.

Inom naturområdet är det möjligt att, vid behov, höja marken så att ett skydd mot stigande havsnivåer kan bildas. Utbredning, placering och höjd för en sådan skyddsvall får studeras vidare när det blir aktuellt. Illustrationen till denna detaljplan redovisar ett

förslag till placering och utbredning. Ambitionen är att skyddsvallen anpassas till sin omgivning så att den kan bli en naturlig del av naturområdet. Utblickarna och kontakten med havet kan påverkas. För att minimera denna påverkan bör det öppna strandpartiet hållas fritt och vallen placeras inne bland vegetationen.

Innan markhöjning och erosionsåtgärder inom naturområdet utförs kan samråd med berörda myndigheter och tillstånd enligt miljöbalkens krav, avseende bl a strandskydd och riksintresse för naturvård, komma att krävas.

Bebyggelse

Planförslaget innehåller maximalt 8 nya tomter för friliggande enfamiljshus, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. 5 av dessa placeras norr om Revavägen på ett markområde som gränsar till befintlig bostadsbebyggelse i väster och norr och till Revavägen i söder. 3 tomter placeras norr om Idrottsvägen med befintliga bostadstomter i öster och väster.

Planförslaget utgår ifrån både gällande detaljplan för intilliggande bostadsområde och den befintliga bebyggelsen vad gäller utformning och placering. Tomternas storlek begränsas till minst 800 m², vilket överensstämmer med gällande detaljplan. 25 % av tomten får bebyggas, inkl uthus och garage, dock maximalt 200 m² per fastighet. Angränsande detaljplan tillåter att stora delar av byggnaden uppförs i två våningar. De flesta bostadshus i området är trots allt fortfarande i ett eller ett och ett halvt plan, men en omvandling håller på att ske och ett antal nya hus, längre västerut, har uppförts i två våningar. Den bebyggelse som gränsar till planområdet består fortfarande av lägre bebyggelse, men vid om- och nybyggnad kan bebyggelsen uppnå de höjder som gällande detaljplan anger. Med anledning av att marken inom de båda exploateringsområdena kommer att behöva fyllas upp och bostadshusen placeras något högre än omkringliggande bebyggelse föreslås den planerade bebyggelsens tillåtna höjder att sänkas något.

För att anpassas till ny och gammal bebyggelse föreslås en och en halv plans(inredd vind) byggnader dock med lägre byggnadshöjd, 3,5 m, än i gällande plan. Högst nockhöjd för bostadshuset begränsas till 7,0 m, mätt från omgivande mark, vilket är 0,5 m lägre än för omgivande bebyggelse.

Utöver bestämmelsen om en/en och en våning får en uppstickande del som motsvarar maximalt en tredjedel av byggnadens area uppföras som en extra våning. Takvinkeln på tvåvåningsdelen begränsas till maximalt 5 % för att hålla nere den högre delens volym. Byggnadshöjden för den del av huset som är i fulla två plan begränsas till 5,8 m.

Komplementbyggnader föreslås regleras med nockhöjd (från omgivande mark till byggnadens nock) istället för byggnadshöjd (från omgivande mark till takfoten). Gällande detaljplan för omkringliggande bebyggelse reglerar inte komplementbyggnadernas totala höjd vilket leder till t ex mycket höga garagebyggnader, vilket har ansetts vara olämpligt inom denna detaljplan eftersom bebyggelsen kommer att ligga tätare på tomterna på grund av att ett obebyggt område måste lämnas i utkanten av tomterna för att ge plats för slänter.

Offentlig och kommersiell service

De bostäder som föreslås i detaljplanen ger utökat underlag för befintlig och tillkommande kommunal service, handel och kollektivtrafik i Jonstorp.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Stigande havsnivåer

Som en följd av klimatförändringarna beräknas att havsvattennivån kommer att höjas. Detta gäller både medelvattennivån och högsta högvattennivån. SMHI har på uppdrag av Länsstyrelsen i Skåne län beräknat framtida årshögsta vattenstånd för ett antal platser (SMHI rapport 2007-53). Den punkt som ligger närmast Jonstorp är Viken. Troligen är Viken mer utsatt än Jonstorp pga. sitt läge i Öresund. För Viken beräknas högsta vattenståndet med 50 års återkomsttid till 158 cm relativt RH70 med dagens klimat medan det för framtidens klimat (2070 – 2100) beräknas till 220 cm relativt RH70. Medelvattennivån beräknas höjas 0,22 - 0,72 m över dagens nivå.

En höjning av högsta vattenstånd med 60 cm innebär en risk för de kustnära områdena i Höganäs kommun, eftersom flera områden är lågt belägna. Nuvarande markyta i de här aktuella utbyggnadsområdena ligger på +1,8 till +2,0.

Höganäs kommun har påbörjat ett arbete med att studera frågan i ett större geografiskt sammanhang och den kommer att belysas i den översiktliga planeringen.

Det som kan göras i samband med exploateringarna är att höja marknivåerna för tomterna så mycket som är möjligt i förhållande till omgivande mark för att minska riskerna för översvämning. Den nya bostadsbebyggelsen kommer att grundläggas över nivån +2,0 m. Marknivåerna för de nya tomterna måste anpassas till omkringliggande mark och höjningar av mark begränsas, eftersom exploateringsområdena är små och omgärdas av befintlig bebyggelse. Högsta marknivå begränsas därför till +2,5 m.

Även om detta görs bör man vara klar över att även de befintliga byggnaderna i området måste skyddas. Ett nollalternativ baserat på gällande plan möjliggör inte skydd av befintlig bebyggelse. I planen är det möjligt att, vid behov, höja marken inom naturområdet så att ett skydd mot stigande havsnivåer kan bildas. Utbredning, placering och höjd för en sådan skyddsvall får studeras vidare i ett större sammanhang i syfte att skydda Jonstorps samhälle från stigande havsnivåer.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik, gångstigar

Infart till de nya bostäderna löses från Revavägen respektive Idrottsvägen. De båda nya husgrupperna föreslås samordnas kring varsin mindre tillfartsgata som utgör servitut på berörda fastigheter. Mellan Idrottsvägen och naturområdet föreslås befintlig gångstig ligga kvar, för att bevara möjligheten att nå området och stranden från villabebyggelsen.

Den föreslagna utbyggnaden kommer att innebära en liten ökning av trafikrörelser på Revavägen, Idrottsvägen och Lindesvägen.

Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik kan utnyttjas. Busshållplatser finns ca 500 m från planområdet.

Parkering

Boendeparkering föreslås ske på respektive tomt. Nuvarande parkering till bad och strand föreslås flyttas söderut till den befintliga toalettbyggnaden väster om vägen. Detta för att minska biltrafiken i strandområdet och minimera risken för människor på väg till stranden som idag måste korsa parkeringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya bostäderna kan kopplas till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät.

Grundvatten

Markytorna består idag av vegetation och förutsättningarna för infiltration och fördröjning kommer att förändras något med exploateringen. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor föreslås avledas till avvattningsledning. De planerade tomterna är relativt stora och stora delar av dessa kommer även fortsättningsvis bestå av genomsläppliga markmaterial som infiltrerar ytvatten ner i marken, vilket minimerar förändringen av grundvattennivån.

Enligt den geotekniska undersökningen kommer grundvattenförhållandena inom området sannolikt inte att påverkas av planerad bebyggelse. Byggnaderna förses med sedvanlig dränering och dräneringssystemet skyddas mot igenslamning av fiberduk.

I den geotekniska undersökningen för området (GeoSyd AB 09-198) bedöms att den högsta förekommande grundvattennivån ligger på ca +1,6. GeoSyd bedömer att grundvattenförhållandena i området inte kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen.

Eftersom befintlig markyta inom området ligger på nivåer +1,5 - +2,1 innebär en lösning med makadamdiken en påverkan av höga grundvattennivåer. En del av dagvattensystemets kapacitet kommer att upptas av dräneringsvatten. Det är viktigt att utforma dagvattensystemet så att det kan avleda dräneringsvatten från fastigheterna samtidigt som det i så liten omfattning som möjligt påverkar grundvattenförhållanden i omgivande mark.

Med en markhöjd på tomtmarken på ca +2,5 kan makadamdiket utföras med ett djup på ca 1 m och därmed bara påverka de högsta grundvattennivåerna.

En av faktorerna som påverkar grundvattennivån i området är havsvattennivån. Om medelvattennivån i Skälderviken höjs kommer detta troligen att medföra en höjd grundvattennivå. Hur denna höjning kommer att slå igenom är svårt att bedöma. Det kan dock konstateras att med befintliga markhöjder är de här aktuella tomterna bland de mest känsliga i området och områdena behöver därför höjas.

Dagvatten

Tomtgärföreningens avvattningsledning går igenom det norra exploateringsområdet och måste flyttas för att möjliggöra en exploatering enligt förslaget. Ledningen föreslås flyttas till exploateringsområdets västra del och samordnas med befintlig gångstig. Se dagvattenutredning, AquaP, 2010-02-03.

För att säkerställa avrinning från de nya fastigheterna bör dessa anslutas till ledningen via makadamdiken försedda med dräneringsledning i botten. Makadamdikena förläggs lämpligen i tomtgräns mellan de nya tomterna. Utloppen från makadamdikena begränsas så att diken får en utjämnande funktion.

Omläggning av ledningen i skogsmark och strand kan eventuellt kräva tillstånd från miljöbalken och dispens från strandskyddet. Även andra eventuella åtgärder för avledning av dagvatten, som pumpning, omfattas av vattenverksamhet som är tillståndspliktig enligt 11 kap Miljöbalken.

Det södra exploateringsområdet, vid Revavägen, kan antingen avledas till tomtägarföreningens ledning eller till en kommunal ledning i Revavägens södra kant. Kapaciteten i de övre delarna av tomtägarföreningens ledning är dock okänd. Enligt dokumentation från anläggningen skall det öster om den östra brunnen på ledningen finnas en dräneringsledning som delvis avvattnar exploateringsområdet. Detta betyder att ett visst utrymme finns för att ansluta dagvatten från detta område till tomtägarföreningens ledning, dock måste flödet utjämnas innan det ansluts, vilket kan ske i form av makadamfyllda dräneringsdiken, som när grundvattennivån inte är för hög kan infiltrera en del av flödet.

Den kommunala dagvattenledning som ligger söder om Revavägen avleder dagvatten från området väster om Jonstorpssvågen (Fläderbärsvägen m.fl.) samt jordbruksmark väster om vägen. Detta medför med största sannolikhet att denna ledning vid tillfällen kommer att vara hårt belastad. Tillskottet till ledningen från exploateringsområdet är dock att betrakta som litet.

Ei

Möjlighet finns att koppla den nya bebyggelsen till befintliga ledningar i Revavägen och Idrottssvågen. Om ytterligare fritidshus i området förvandlas till permanentboende räcker eventuellt inte dagens elförsörjning. En transformatorstation kan vid behov uppföras på föreslagen plats.

Avfall

Avfallshantering avses ske på respektive fastighet med hämtning från Revavägen och Idrottssvågen, liksom för övriga fastigheter i området.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

- Området ligger inom riskintresse för kustzonen, friluftsliv och naturvård. Strandområdet ingår i ett Natura 2000-område enligt fågeldirektivet. Planområdet omfattas till stora delar av strandskydd.

Syftet med riksintresset för naturvård bedöms inte påverkas negativt av exploateringen, då exploateringsområdenas natur avviker från den naturtyp som riksintresset avser.

Riksintresset för kustzonen bedöms inte påverkas negativt av exploateringen. Planförslaget medger en mindre utbyggnad i anslutning till befintliga bostadsområden och tar i anspråk mycket små delar av riksintresseområdet. Planförslaget innebär att naturområdet utmed kusten skyddas från framtida exploatering då möjligheten att bygga ett mindre fritidshus där tas bort, vilket gynnar riksintressets syfte.

Syftet med riksintresset för friluftsliv bedöms inte heller påverkas negativt av exploateringen. Utbyggnaden är begränsad och innebär en mindre utökning av det markområde som redan är ianspråktaget för bostäder. Stora delar av natur- och rekreationsområdet bevaras och säkerställs som allmän platsmark, natur. Förutom stigar som leder igenom de båda områdena är områdenas värde för det allmänna friluftslivet begränsat. Utanför stigarna är de båda områdena svårgenomträngliga för människor på grund av att de är övervuxna med sly. Stigen i kanten av det nordliga exploateringsområdet kommer att ligga kvar och läggs fast som allmän plats i detaljplanen. I det sydliga exploateringsområdet finns ett öppet område som används som promenadstråk mellan Revavägen och ett annat öppet markområde i norr. För att säkra framkomligheten föreslås en enkel skogsstig anläggas längs exploateringsområdets östra kant, en bit in i skogen. Genom dessa åtgärder säkras allmänhetens tillgänglighet till stranden och skogen.

Natura 2000-området påverkas inte av planförslaget. Inom detta område föreslås inga förändringar. Området får ett starkare skydd än tidigare genom att gällande detaljplan som tillåter uppförande av fritidshus vid stranden utgår och ersätts av denna nya detaljplan där strandområdet i sin helhet anges som naturmark. Eventuella förändringar i avledning av dagvatten är tillståndspliktigt och kräver dispens.

Ett genomförande av förslaget bedöms inte strida mot syftet med strandskyddet. Ansökan om upphävande av strandskydd har lämnats in till Länsstyrelsen.

- Halsarevet pekas i den kommunala naturvårdsplanen ut som betydelsefullt för fågellivet, med sina grunda vattenområden och talldungar. Dessa lokaler bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande, eftersom de båda områdena utgör mindre delar, i utkanten av, ett större sammanhängande naturmarksområde. Småfåglar som observerades vid inventeringen bedöms inte heller påverkas negativt eftersom de kan söka sin tillflykt i buskage i intilliggande områden.
- Den stora förändringen ligger i att naturområdet minskar något i omfattning. Naturvärden utpekade i den kommunala naturvårdsplanen, såsom kushedsvegetation och öppna gräshedar med planterade talldungar, bedöms inte påverkas negativt av planen då dessa värden inte återfinns inom de båda områden som föreslås bebyggas.
- Den vegetation som försvinner i samband med exploateringen bedöms inte ha ett utpräglat läskapande värde för omkringliggande bebyggelse och vegetation inne på tomterna. Annan vegetation som står närmare havet ger bättre skydd.

- Naturvärdena för fågellivet är framförallt knutna till vattenområdena och talldungarna och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.
- Grundvattenförhållandena inom området bedöms inte påverkas av planerad bebyggelse. Grundläggning kommer att ske över grundvattnets högsta nivå. Dagvatten från planområdet föreslås avledas till avvattningsledning. Infiltration till grundvatten kommer fortfarande ske i icke hårdgjord mark.
- Den tänkta bebyggelsen bedöms vara förenlig med en hållbar utveckling.
- De förväntade utsläppen från trafik bedöms ligga väl under miljö kvalitetsnormerna.
- De miljömål, som bedöms beröras genom programförslaget är: mål 1- Frisk luft samt mål 15- God bebyggd miljö. Länsstyrelsen i Skåne har brutit ner de nationella miljömålen till delmål för Skåne. De regionala miljömål, som bedöms relevanta är: Begränsad klimatpåverkan, samt God bebyggd miljö. Höganäs kommun har utarbetat ett policydokument med ytterligare lokala miljömål varav särskilt god boendemiljö och trafikfrågor är relevanta för detta ärende. Miljömålen för begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö bedöms kunna uppfyllas.
- Risker för erosion i området bedöms inte påverkas av exploateringen.
- Planförslaget följer kommunens översiktsplan.

Medverkande tjänstemän

Katinka Lovén och Jacob von Post, handläggande planarkitekter

PLANA VDELNINGEN

Mila Sladic

Mila Sladic
Planchef

FOJAB arkitekter

Emma Olvenmyr
Planeringsarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för
del av Jonstorp 9:9 m fl, Jonstorp
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Program
Redogörelse efter programsamråd
Samrådsredogörelse
Utlåtande
Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning

Upprättat samråd: 2009-08-12

Upprättat utställning: 2010-02-22, reviderad 2010-07-10

Antagen av KF: 2011-10-20 § 119

Laga kraft: 2011-11-21

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att pröva förslag till att avstycka delar av fastigheten Jonstorp 9:9 för enskilda tomter och uppföra upp till 8 enbostadshus utmed Revavägen och Idrottsvägen, i anslutning till befintlig bebyggelse. Syftet är också att säkerställa omgivande skogsområde som allmän platsmark, natur, samt att släcka ut gällande detaljplan som medger uppförande av fritidshus vid stranden.

Två mindre markområden inom planområdet avses bebyggas med friliggande enfamiljshus, båda inom fastigheten Jonstorp 9:9. De båda områdena är planlagda som naturpark i gällande detaljplan och bevuxna med blandskog.

Omgivande skogsområde och strand föreslås planläggas som allmän platsmark, natur, och ersätter därmed gällande detaljplan som medger mindre fritidshus vid stranden.

Planen genomförs med normalt planförfarande och har föregåtts av program.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen har varit föremål för samråd under september 2009 och ställdes ut under hösten 2011. Planen antogs av kommunfullmäktige 2011-10-20 och vann laga kraft 2011-11-21.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i och i anslutning till planområdet. För gator och parkering inom befintligt bostadsområde är Jonstorps vägförening huvudman. All allmän plats inom planområdet kommer därför troligen att överlåtas till vägföreningen för drift och underhåll och de nya bostadsfastigheterna anslutas till vägföreningen.

Inom planområdet ansvarar ägaren till fastigheten Jonstorp 9:9 för att planerad bebyggelse kommer till stånd.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Avtal

Exploateringsavtal, som reglerar utbyggnaden av området och fördelning av kostnader avses upprättas mellan kommunen och ägaren till Jonstorp 9:9 före antagande av detaljplanen. Avtalet ska reglera bl a iordningsställande av allmänna platser.

Avtal avseende avvattningsledning ska upprättas mellan tomtägarföreningen, exploatören och kommunen.

Skötselplan ska upprättas mellan kommunen och huvudman för naturmark inom planområdet. Huvudman för allmän mark ansvarar för skötseln av skogsområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Jonstorp 9:9 ägs av Topas Fastigheter Habitare AB. Jonstorp 11:4 ägs av Jonstorps kommun.

Maximalt 8 fastigheter för bostadsändamål föreslås bildas genom avstyckning från Jonstorp 9:9. Fastighetsbildning sköts av exploatören.

Servitut föreslås bildas för nya tillfarter inom de båda exploateringsområdena.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska frågor fastläggs i exploateringsavtal. Avtalet skall vara klart senast i samband med att planen antas.

Tekniska frågor

Exploateringen kräver omläggning av befintlig avvattningsledning som tillhör tomtägarföreningen, samt anläggning av ny badparkering. Kostnad och ansvar för flytt av avvattningsledning skall belasta den part som begär flyttning och regleras i exploateringsavtalet.

Under planeringen av brandposters placering ska dialog föras med räddningstjänsten i Höganäs kommun.

Utförda utredningar

Geoteknisk undersökning, GeoSyd AB, 2009-07-07.

Dagvattenutredning, AquaP, 2010-02-03.

Medverkande tjänstemän

Katinka Lovén och Jacob von Post, handläggande planarkitekter
Dag Strandin, mark- och exploateringschef

PLANAVDELNINGEN

Mila Sladic

Mila Sladic
Planchef

FOJAB arkitekter

Emma Olvenmyr
Planeringsarkitekt

		Malin Gertrud Lövek Hagaby 113 692 93 Kumla
Jonstorp 9:142		Bengt Holger Assow Storskiftesvägen 66 145 60 Norsborg
Jonstorp 9:144		Höganäs Kommun Kommunstyrelsen 263 82 Höganäs
Jonstorp 9:154		Anna Elisabet Frankenius Ola Johansson Osavägen 35 263 71 Jonstorp
		Ola Johansson Osavägen 35 263 71 Jonstorp
Jonstorp s:1		Jonstorp m fl by Sven Andersson Kullenbergstorsvägen 45 263 91 Höganäs
Jonstorp ga:5		Jonstorps vägförening Per Möller Fläderbärsvägen 28 263 71 Jonstorp
		Tomtägareförening Jonstorp nr 9 Magnus Göransson Revavägen 21 263 71 Jonstorp
<u>Servitut inom planområdet/ ändamål</u>	<u>Last</u>	<u>Förmån</u>
Officialservitut väg	Jonstorp 9:9	Jonstorp 9:41

PLANA VDELNINGEN

Agneta Olsson