

KS/2020/355



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR JONSTORP 7:48

I JONSTORP,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Bild: Planområdet.



LAGA KRAFTHANDLING, 2022-03-02



**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. Detaljplanen 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 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 i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

Illustrationskarta

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 Baradei, planarkitekt och planförfattare

Liridon Tetaj, planarkitekt

Gulistan Batak, plan- och bygglovschef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en permanent bostad genom att öka byggrätten för gällande fastighet.

BAKGRUND, PLANBESKED

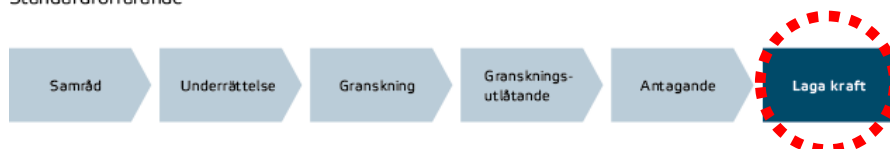
Fastighetsägaren till Jonstorp 7:48 har inkommit den 20 maj 2019 med ansökan om planändring. Syftet med planansökan är att ändra gällande detaljplan från befintlig bebyggelse, nämligen sommarhus, till att kunna möjliggöra för permanentbostäder.

Kommunstyrelsen beslutade den 10 september 2019, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för fastighet Jonstorp 7:48 m.fl. med ett beräknat antagande under fjärde kvartalet 2021.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande.

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. 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/byggnadsnämnden 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 norra Jonstorp vid Sommarstugevägen, öster om Jonstorpsvägen och nordväst om hamnen. Planområdet omfattar 1086 kvadratmeter.. Bebyggelsen består av sommarhus.



Karta: Aktuellt planområde i kommunen.

Karta: Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Jonstorp 7:48. Marken ägs av en privat fastighetsägare.



Karta: Aktuella fastigheter som ingår i planområdet



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

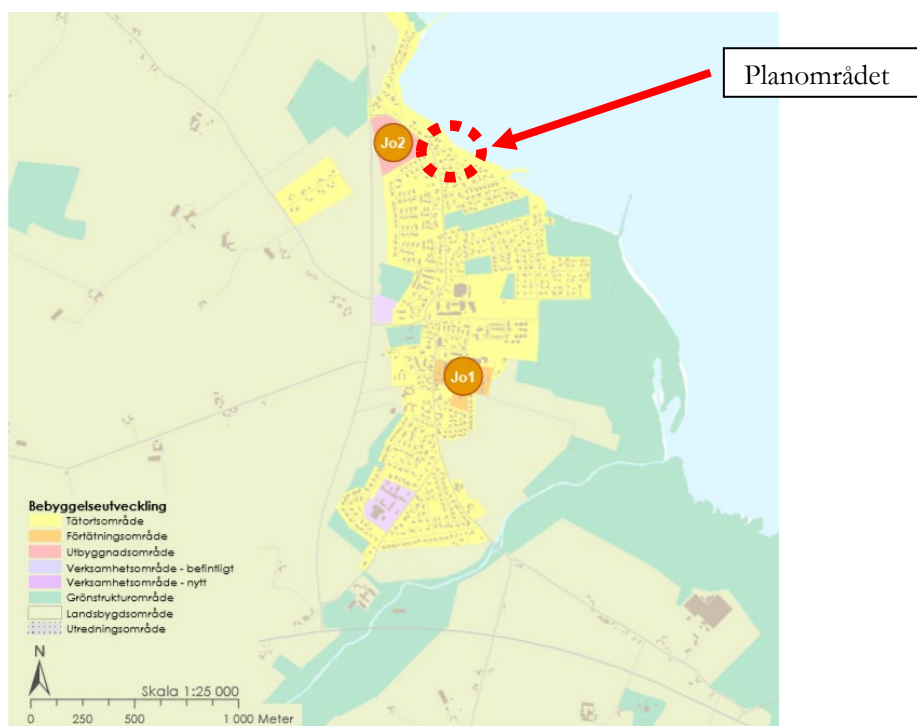
ÖVERSIKTLIGA PLANER

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 är tätortsområde och ska användas till kvartersmark för bland annat bostäder.

Jonstorp är utpekad som en serviceort i Översiktsplanen. Höganäs kommuns ambition är att hushålla med mark och i första hand förtäta inom redan byggda områden.



Karta: Kartutsnitt från den kommunomfattande översiktsplanen.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan:

Förslag till byggnadsplan för området nordost om Jonstorps kyrkby. 12-JON-609 (J9)

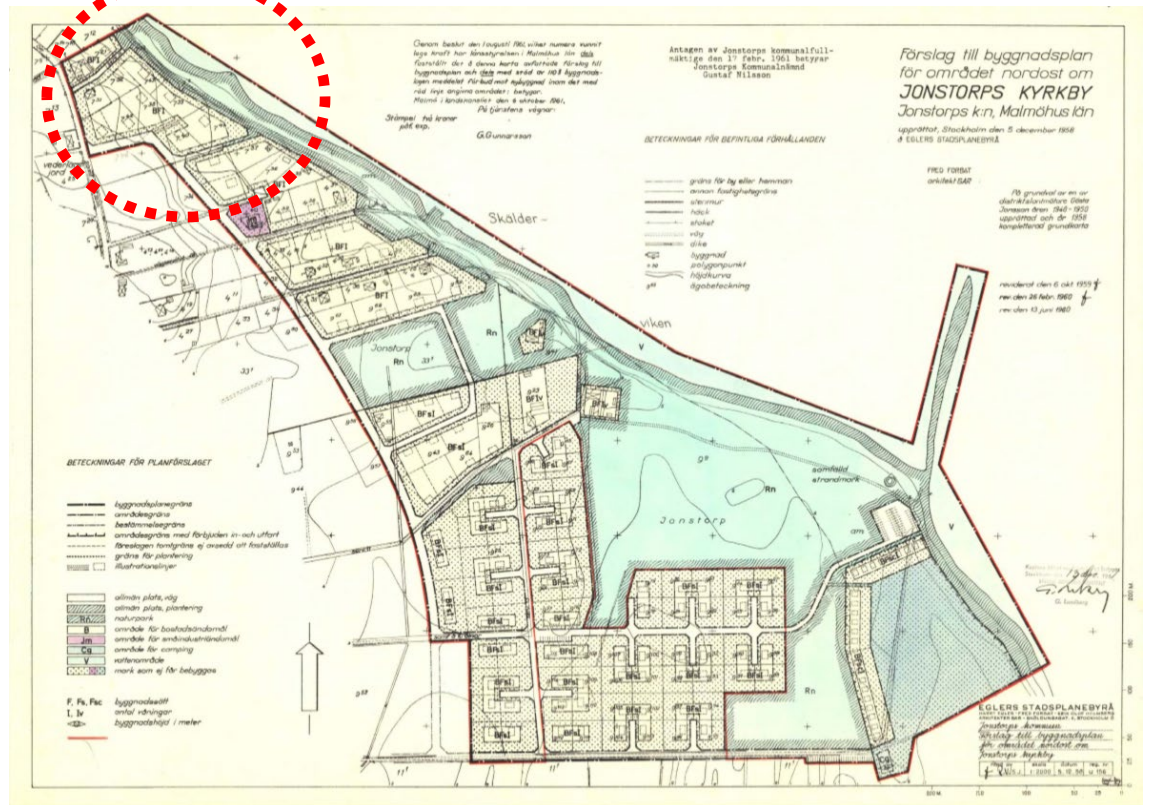
Detaljplanen vann laga kraft 1961-08-01.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Att området ska användas till kvartersmark bostäder.
- Att riktlinjer för byggandet är endast friliggande hus.
- Största exploatering för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter byggnadsarea.
- Minsta fastighetsstorlek är 600 kvadratmeter.
- Inom fastighet får endast 1,0 huvudbyggnad jämte ett uthus uppföras.
- Största exploatering för garage är 20 kvadratmeter byggnadsarea.
- Största exploatering för uthus är 5 kvadratmeter byggnadsarea.

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtplats.
- Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från tomtplats.
- Högsta byggnadshöjd är 2,4 meter.

Gällande detaljplan 12-JON-609(J9) kommer att ersättas för fastigheten Jonstorp 7:48 med föreslagen detaljplan.



Karta: Kartutsnitt över gällande detaljplan 12-JON-609(J9) .

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:

I början av 1900-talet bestod området nästan enbart av jordbruksmark och skog. I mitten av 1900-talet började bebyggelse att växa fram. Till en början präglades stora delar av området av små sommarstugor på stora tomter, men under åren har området utvecklats och flera permanentbostäder har tillkommit. Idag finns fortfarande många sommarstugor kvar, men flera har rivits och ersatts med större permanentbostäder.



Karta: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram.

KLIMAT PM

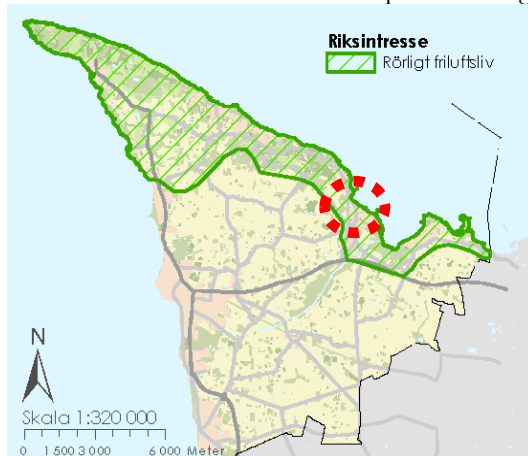
Klimat PM – stigande havsnivåer och erosion i Höganäs kommun är en rapport som godkändes av kommunstyrelsen 2012-01-24. Här står bland annat att pågående erosion sker i Jonstorp och Rekekroken strand, men planområdet bedöms inte beröras eftersom det ligger cirka 100 meter från strandlinjen.

RIKSINTRESSEN

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Riksintresset förväntas dock inte påverkas negativt.

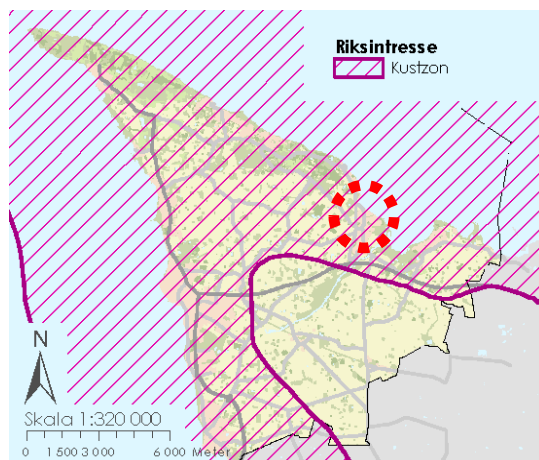


Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv.

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

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 stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret”.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

STRANDSKYDD SOMRÅDE

Området berörs av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18§ miljöbalken. Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Inom ett strandskyddsområde får inte:

- Nya byggnader uppföras.
- Byggnader och byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar ordnas, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.
- Grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i punkt 1 och 2.
- Åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Inom planområdet föreslås strandskyddet att upphävas på grund av planområde redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c–d § miljöbalken. Länsstyrelsen prövar kommunens beslut om dispens från strandskyddsbestämmelser i enlighet med miljöbalken.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet omfattar 1086 kvadratmeter och ligger öster om Jonstorpsvägen och norr om Sommarstugevägen med närhet till kusten samt service som finns att tillgå i Jonstorp. Marken ägs av privata fastighetsägare. Bebyggelsen består av mindre sommarhus.



Karta: Planområdet.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Bostadshuset ligger 8 meter över havet.

FRITID OCH REKREATION

Området ligger i nära till naturområden och rekreation. Cirka 300 meter söder om området ligger småbåtshamn och badplats.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i närområdet består av friliggande enfamiljshus. Många av husen i området har varit fritidshus tidigare, men som omvandlats till permanentbostäder med åren.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

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

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Planområdet ligger nära Jonstorpsvägen som leder till väg 112.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

För gående och cyklister är vägnätet inom orten relativt väl utbyggt. Längs med Jonstorpsvägen finns cykelfält.

KOLLEKTIVTRAFIK

Jonstorp trafikeras av busslinjer mot Höganäs, Ängelholm, Arild och Hjälmshult. Busslinjen mot Höganäs har en god turtäthet.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering sker på fastigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Jonstorpsvägen hade år 2016 en ÅDT på 720 fordon varav 9 % var tung trafik. Trafiken beräknas att öka med 1,1 % per år vilket innebär en ÅDT på 910 fordon på Jonstorpsvägen år 2040. Utifrån detta kommer bullernivån att öka från 44 dBA år 2021 till 45 dBA år 2040. Detta har räknats utifrån att huset är placerat 4 meter ifrån tomtgränsen i riktning mot Jonstorpsvägen. Byggnationen kräver således inga åtgärder då ekvivalentnivån inte överskrider maxnivån.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

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

VÄRME

Fjärrvärme finns inte i Jonstorp.

MARKFÖRORENINGAR

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

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar möjlighet till permanentboende. Planförslaget innefattar därför prövning av möjligheten att öka byggrätten och byggnadshöjden. Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom området är utpekat som tätortsområde.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

- Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom fastighetsgräns.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.
- Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,8 meter.
- Största takvinkel är 45 grader.
- Genomförandetid är 5 år., PBL 4 kap. 21 §
- Strandskydd upphävs inom planområdet.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

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

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.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas fjärde kvartalet 2021.

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 upprättats och exploatören bekostar planläggning.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommer inte att påverkas av detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

Enbart fastigheten Jonstorp 7:48 omfattas av detaljplanen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsindelning berörs av förslaget.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Detaljplanen omfattas inte av några fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjas. Den del av detaljplanen som föreslås upphävas utgörs idag av kvartersmark som inte får bebyggas samt kvartersmark för teknisk anläggning som delvis föreslås bebyggas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen kommer inte att beröra några administrativa frågor.



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 mät tillfällen 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, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 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.

Detaljplanens genomförande bedöms inte överskrida de riktvärden enligt bullerförordningen.

VATTEN

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

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. Vad gäller de nationella miljömålen kan aktuellt planförslag inte anses ha påverkan på de nationella miljömålen.

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 cirka 8 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 bygglovprövning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av genomföra detaljplanen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN JONSTORP 7:48

Fastighetsägaren bekostas av detaljplanen genomförande samt kostnad av upprättning av grundkarta och fastighetsförteckning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Omfattas inte i detaljplanen.