

KS/2014/782



PLANBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR
JONSTORP 10:5,
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



ANTAGANDEHANDLING, 2017-04-05
LAGA KRAFT 2017-10-23



HÖGANÄS
KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
OM DETALJPLAN.....	3
HANDLINGAR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	3
INLEDNING.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BAKGRUND, PLANBESKED	4
PLANPROCESSEN.....	4
PLANDATA	5
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	7
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	9
RIKSINTRESSEN	10
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
AKTUELL FASTIGHET/OMRÅDET	12
OMGIVNING	12
TRAFIK	132
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	143
HÄLSA, SÄKERHET	15
PLANFÖRSLAG.....	16
SAMMANFATTNING	16
FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE	167
FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR.....	19
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	21
EKONOMISKA FRÅGOR	22
TEKNISKA FRÅGOR	22
ADMINISTRATIVA FRÅGOR OCH BESTÄMMELSER.....	23
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	23
MILJÖKONSEKVENSER	23
SOCIALA KONSEKVENSER	24
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	24



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 detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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 1:500 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Per-Erik Linders, planarkitekt och planförfattare
Gustav Johnsson, planarkitekt och biträdande planförfattare
Mila Sladic, planchef
Sverker Tingdal, stadsarkitekt
Lars Nilsson, trafikplanerare
Pär Ragvald, exploateringsingenjör
Erika Persson, exploateringsingenjör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att utöka för detaljhandels- och centrumändamål inom planområdet.

Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga affärsverksamheten i centrala Jonstorp.

Planförslaget innefattar i huvudsak:

- Markanvändning för detaljhandels- och centrumändamål.
- Utökad byggrätt med cirka 240 kvm i markplan och 280 kvm i ett andra plan.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägaren inkom den 4 april 2014 med en ansökan om planläggning med syfte att utöka verksamheten. Planavdelningen behandlade ansökan i en planutredning den 9 juli 2014 som resulterade i ett positivt planbesked.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 september 2014, § 184, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Jonstorp 10:5 och tillgodose tillhörande parkeringsbehov för verksamheten.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande, dvs. plansamråd och formell granskning.



Detaljplaneprocessen normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i kommunstyrelsen 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, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att lämna in synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen 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

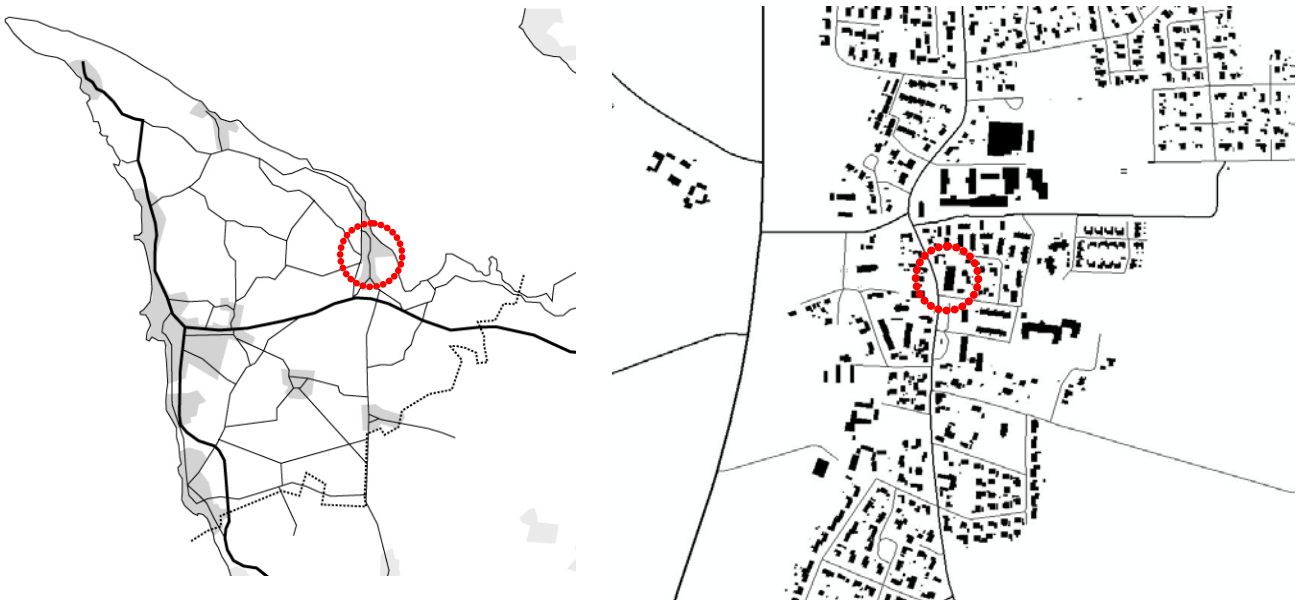
Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

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

 PLANDATA**PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING**

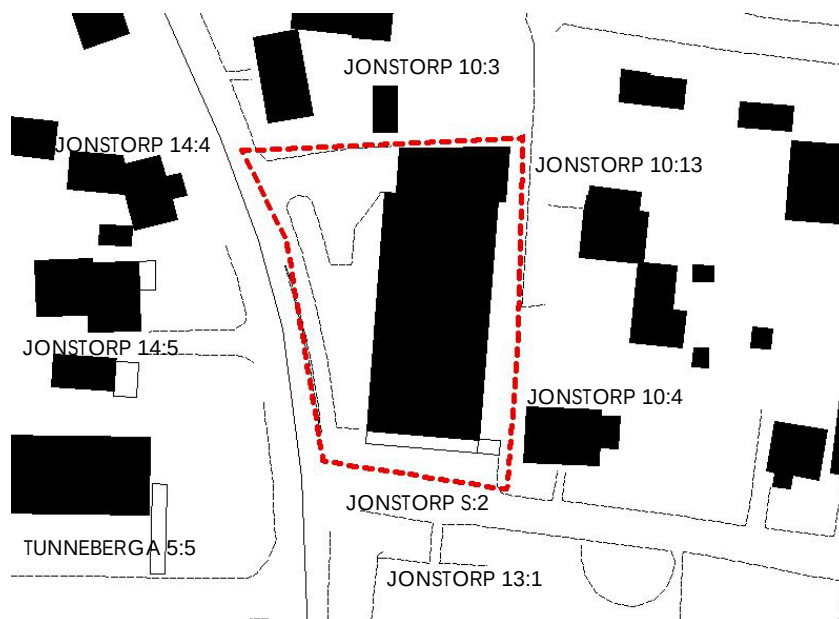
Det aktuella planområdet är placerat i centrala Jonstorp. Planområdet omfattar cirka 1691 m².



Aktuellt planområdet i kommunen och i Jonstorps tätort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Jonstorp 10:5 som ägs privat. Fastigheten Jonstorp 13:1 söder om planområdet som används som parkering ägs av Höganäs kommun och förvaltas av Jonstorps vägförening. Vägarna utanför planområdet tillhör fastigheten Jonstorp s:2 och ägs av flertalet fastigheter inom Jonstorps by. Delar av fastigheten ingår i Jonstorpsvägens vägområde med Trafikverket som väghållare.



Aktuella fastigheter i och i anslutning till i planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft den 25 november 2002 och aktualiserades senast den 6 maj 2014. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- att området används för tätortsbebyggelse.



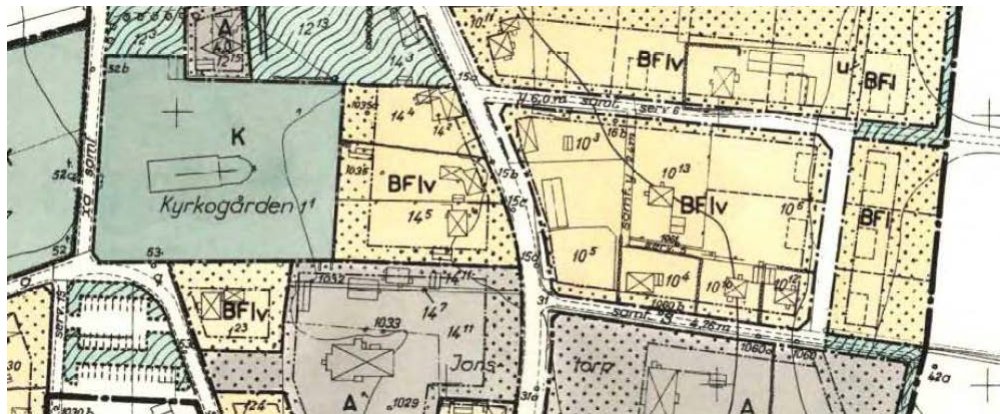
Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan. Aktuellt utredningsområde är markerat med röd prickning.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplaner/detaljplan:

12-JON-664, J 11

Planområdet innefattar stora delar av Jonstorp och är utan genomförandetid.



Kartutsnitt av gällande detaljplan 12-JON-664, J11.

BETECKNINGAR FÖR PLANFÖRSLAGET

	byggnadsplanegräns
	områdesgräns avsedd att bibehållas
	områdesgräns avsedd att utgå
	föreslagen områdesgräns
	bestämmelsegräns
	parkgräns
	föreslagen tomtgräns ej avsedd att fastställas
	illustrationelinjer

	område för allmänt ändamål
	område för bostadsändamål
	område för bostads- och handelsändamål
	område för kyrkligt och begravningsändamål
	område för samlingslokaler o. dyl.
	område för folkpark o. dyl.
	vattenområde
	mark som ej får bebyggas
	mark för underjordiska ledningar

	allmän plats, väg
	allmän plats, park
	Rn naturpark

	byggnadssätt
	antal våningar
	byggnadshöjd i meter

Planbestämmelser för gällande detaljplan 12-JON-664, J11.

12-JON-827, 3/76

Planområdet innefattar bland annat aktuellt utredningsområde och är utan genomförandetid.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till handel
- att riktlinjer för byggandet är reglerat till en byggnadshöjd på 4,5 meter.
Utfartsförbud finns längs västra och södra delen av utredningsområdet. Infart finns i nordväst.

Gällande detaljplan 12-JON-827 (3/76) berörs delvis av ny detaljplan eftersom parkering till fastigheten Jonstorp 10:5 görs inom denna detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan 12-JON-827, 3/76.

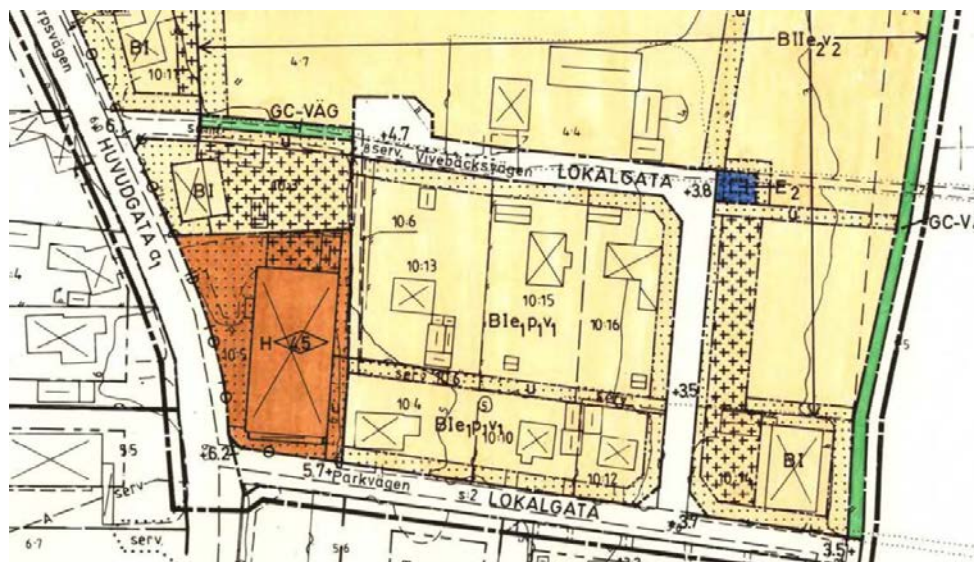
1284-P85, 32/90

Planområdet innefattar aktuellt utredningsområde och är utan genomförandetid.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till handel.
- att riktlinjer för byggandet är reglerat till en byggnadshöjd på 4,5 meter. En del av marken får bebyggas med uthus och garage. Utfartsförbud finns längs västra och södra delen av utredningsområdet. Infart finns i nordväst.

Gällande detaljplan 1284-P85 (32/90) kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P85, 32/90.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

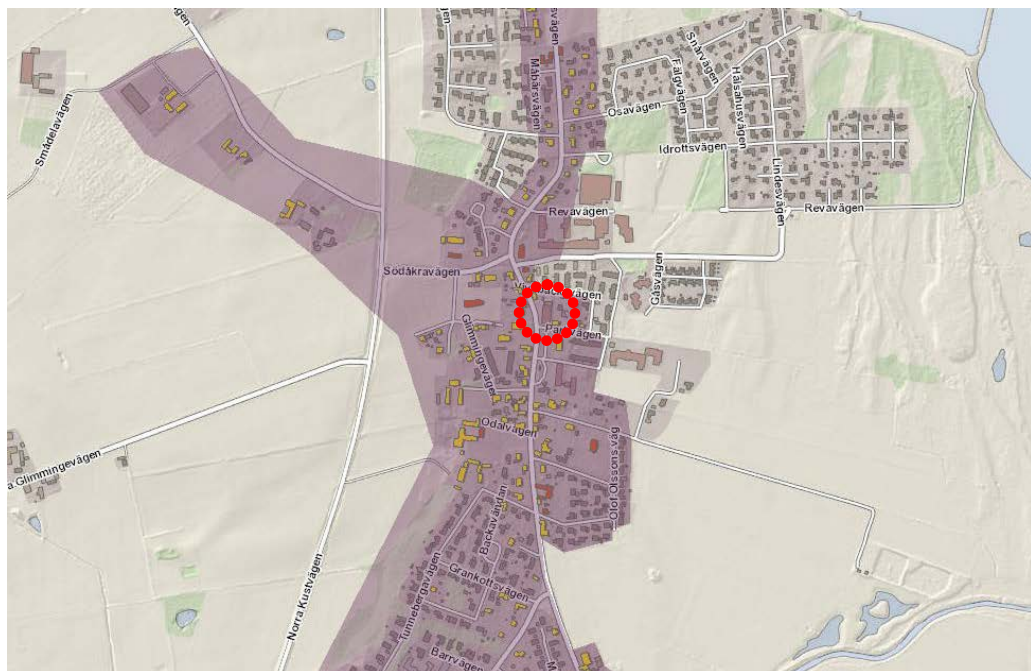
KOMMUNAL PARKERINGSNORM OCH PARKERINGSPOLICY

1 september 2013 godkände kommunfullmäktige i Höganäs en parkeringspolicy och parkeringsnorm för Höganäs kommun. Parkeringsnormen är uttryckt i behovstal för bilplatser per 1000 m² bruttoarea. **För butiker** gäller generellt ett normalvärde på 35 bilplatser varav 5 st är avsedd för personalparkering. För samlings- och andra publika lokaler får alltid särskilda överväganden göras med hänsyn till det stora antalet bilplatser och det normalt stora spridningsintervallet. Det finns emellertid situationer där behovet av parkeringar är lägre än i normens behovstals tabell. Enligt Höganäs kommun parkeringspolicy kan avsteg från parkeringsnormen medges förutsatt att vissa platsspecifika krav uppfylls. T.ex. om platsen har ett centrum- och kollektivnära läge, ligger inom kulturmiljö eller om det går att samnyttja befintliga eller nya parkeringar mellan olika behov, verksamheter, eller exploitörer.

Tillgång till väl utbyggda gång och cykelvägar som är väl integrerade i det övriga trafiksystemet samt särskilda anordningar/anläggningar för service och parkering/förvaring kan ge förutsättningar att sänka kraven i parkeringsnormen.

KULTURMILJÖPLAN

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöplanen beskrivs det lokala bevarandebudet Jonstorp-Tunneberga. Området omfattar en större samlad byggnadsbestånd med ett större bestånd av äldre byggnader varvat med yngre bebyggelse. Inom området finns det ett betydande fornlämningsbestånd och medeltidskyrkan, klockaregården, sockenstugan, missionshuset, stenvalvsbron över Görslövsån, en äldre brandstation, skolkas från 1878 respektive 1934, sparbankshus från sekelskiftet 1900 och ett gammalt kommunalhus. I byn ligger gårdarna som ett stråk på littorinavallen. Nordväst om byn ligger den herrgårdslänkande gården Hellyk.



Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöplan. Aktuellt utredningsområde ligger längs med Jonstorpsvägen.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

För parkeringsplatsen söder om aktuellt utredningsområde finns i dagsläget inget känt arrende- eller nyttjandeavtal.

RIKSINTRESSEN**KULTURMILJÖVÄRDEN**

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

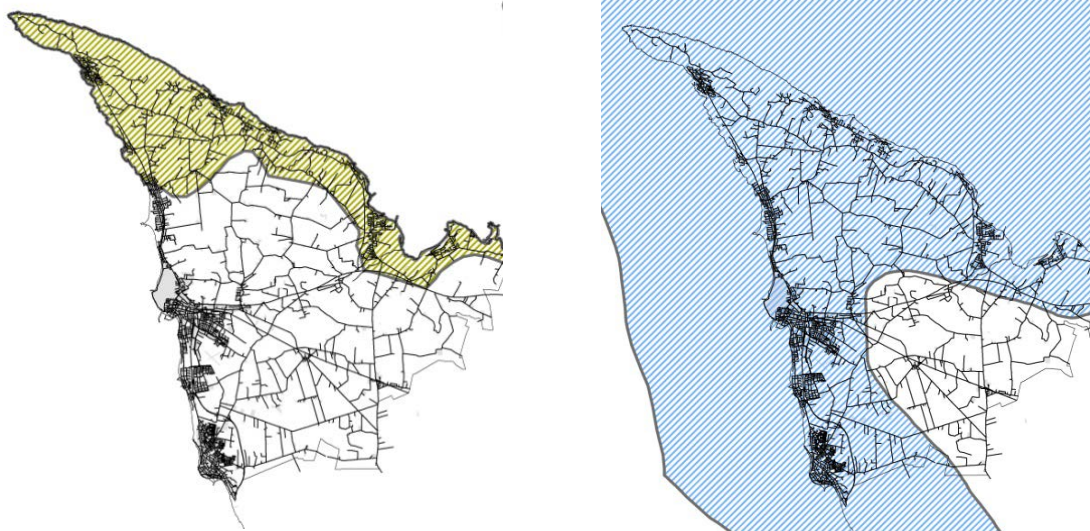
FRILUFTSLIV OCH TURISM

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

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.”



Riksintresse friluftsliv och turism (t.v) kustzon (t.h).

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG**KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet angränsar till bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35. Kustzonen kring planområdet beskrivs som:

JONSTORP-SANDÖN

”Mellan Jonstorp och Vegeåns mynning finns ett uppbrutet kustparti med grunda vikar, sandrevlar och betade strandängar. Fågellivet är mycket rikt med både häckande och rastande arter. Även floran är intressant på strandängarna. ”

Även framgår rekommendationer för det aktuella kustavsnittet att ”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har så stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv att en alternativ lokalisering är att föredra om förutsättningarna finns. Planbestämmelser kan användas för att motverka ett mer permanent boende i fritidshusområden. Ökad exploateringsgrad av fritidshusområden kan påverka de landskapsekologiska värdena genom t.ex. utglesning av trädbeståndet i strandskogar, brutna spridningskorridorer i strandnära områden etc. Nya hus bör i äldre bebyggelsemiljöer anpassas till traditionell skala, färg och materialval.”

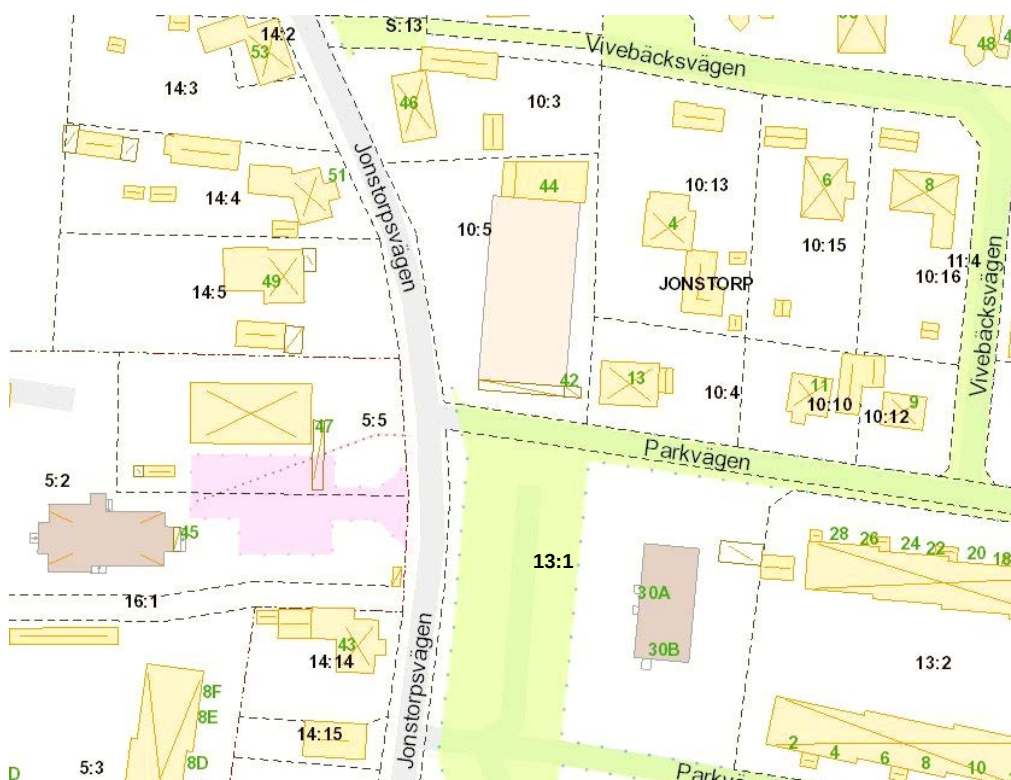


FÖRUTSÄTTNINGAR

AKTUELL FASTIGHET/OMRÅDET

Det aktuella området är placerat centralt i Jonstorp och omfattar cirka 1620 m². På fastigheten finns idag en livsmedelsaffär. Byggnaden är ca 780 kvm stor, uppförd i vit putsat tegel och träpanel samt sadeltak. Byggnaden är cirka 5,6 m i nockhöjd. Huvudentrén till byggnaden ligger i södra delen mot Parkvägen. Baktill, i byggnadens norra del ligger varumottagningen i en tillbyggnad som är något lägre byggd än byggnadens huvuddel.

I anslutning till planområdet mot söder ligger en allmän parkering och ett busstorg. Mot öster och norr finns angränsande villabebyggelse och mot väster ligger Jonstorpsvägen.



Aktuella fastigheter som angränsar till utredningsområdet.

OMGIVNING

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Landskapsbilden kring utredningsområdet präglas av karaktäristisk bybebyggelse längs Jonstorpsvägen. Variationerna i markhöjder är inom utredningsområdet små. Littorinavallen som är den högsta punkten kring Jonstorp löper längs med Jonstorps västra gräns. Aktuellt utredningsområde ligger väster om Littorinavallen och därför sluttar marken mot öster.

VATTEN

Grundvattenytan har vid senaste mätning inmätts till normala värden för området. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd.

GEOLOGI

Berggrunden består av kvarts-fältspatrik sedimentär bergart (sandsten, gråvacka med mera). Jordlagren består av klapper och postglacial sand. Grundläggningsförhållanden för aktuellt planområde bedöms som bra.

FRITID OCH REKREATION

Utredningsområdet ligger centralt i Jonstorp nära bullhållplatsen. Utredningsområdet bedöms vara en för Jonstorp lokal mötespunkt med relativt många besökare. Utredningsområdet angränsar till allmän platsmark i form av parkering söderut. Småbåtshamn finns i närheten liksom den kommunala badplatsen Revet.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom föreslaget planområde. Dock ingår en del av utredningsområdet i fyndområde, se bild. Skulle fornlämningar påträffas vid markinspektion skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

(Kända fornlämningar redovisas i fornlämningsregistret www.fmis.raa.se)

Vidare har information hämtats från Riksantikvarieämbetets webbaserade databas Fornsök där följande punkter har inventerats:



Fornlämningar och fyndområden vid aktuellt utredningsområde.

BEBYGGELSE

Befintlig byggnad omfattar cirka 780 m² i en våning. Planuppdraget handlar om att möjliggöra en utökning av befintlig byggnad. Utökningen föreslås för att kunna tillmötesgå ett större utbud av varor och service.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Befintlig verksamhet med försäljning av livsmedel är en kommersiell service. En utökning av affärsverksamheten kan innebära en liten ökning av antalet arbetsplatser. Närhet till Jonstorpsskolan och vård/omsorg i form av det kommunala Revalyckan är god.

TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafik passerar förbi planområdet längs med Jonstorpsvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafik finns cirka 80 meter söderut vid hållplatsen Jonstorp centrum. Turtätheten på morgonen är halvtimmestrafik mot Höganäs och Ängelholm. Under eftermiddagen går bussen ungefär en gång i timmen.

BILTRAFIK

Planområdet angörs från Jonstorpsvägen där Trafikverket är väghållare. Enligt uppgifter från trafikverket är den årliga dygnstrafiken på Jonstorpsvägen 2362 (2005).

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Leveranser till verksamheten sker i norra delen av planområdet från Jonstorpsvägen. Enligt uppgifter från fastighetsägaren kommer det cirka 10 stycken varuleveranser till verksamheten varje dag mellan klockan 06.00 och 14.00. Leveranserna kommer till hälften med lättare lastbilar och till hälften med tyngre lastbilar utan släp. Backning av tyngre fordon in till varuintaget från Jonstorpsvägen förekommer.

Enligt fastighetsägaren kommer en utökning av verksamheten inte påverka antalet leveranser i någon särskilt stor omfattning. Detta eftersom kapacitet är god för att öka volymen i de befintliga varuleveranserna. Ingen förändring av befintlig angöringsväg för leveranser föreslås.

I nuläget nyttjar verksamheten den allmänna parkeringen söder om planområdet som förvaltas av Jonstorks vägförening. Här finns idag ett 40-tal parkeringar att tillgå och används av förutom allmänheten av andra i närområdet verksamheter, föreningar och enstaka pendlare. Personalparkering anordnas till viss del inom egen fastighet på västra sidan vid Jonstorpsvägen. Möjlighet till cykelparkering finns i anslutning till verksamhetens entré vid Parkvägen.

SIKTKRAV ENLIGT VGU

Befintliga anslutningar ändras inte i föreslagen detaljplan. Hastigheten är 30 km/h och förutsättningar för att uppfylla siktkrav enligt VGU finns. Utfartsförbud gäller längs planområdets södra och västra delar förutom vid varumottagningen i nordväst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING**

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA. Föreslagen bebyggelse påverkar inte nämnvärt tekniskförsörjning av vatten och avlopp. Den naturliga infiltrationen minskar och avrinningen från tak ökar något med föreslagna byggnader.

VÄRME

Det finns möjlighet att ansluta fastigheten till fjärrvärme. Det mest energieffektiva uppvärmningsalternativet bör användas.

AVFALL

Befintlig verksamhet tar hand om sitt eget avfall. Närmsta miljöstation finns vid Södåkravägen. Byggnad för avfallshantering från verksamheten ska ordnas inom fastigheten.

HÄLSA, SÄKERHET

Befintlig verksamhetsutövning bedöms inte påverka hälsa och säkerhet. Inga kända markföroreningar finns registrerade inom utredningsområdet. Risk för vibrationer från trafik längs med Jonstorpsvägen kan förekomma. Risk för översvämningar bedöms som låg. Risk för störande påverkan av buller bedöms som låg.

BULLER

Planområdet ligger nära väg Jonstorpsvägen och det bedöms finnas viss risk för störningar i form av buller. Överskridande av bullervärden (ekvivalentvärden) är litet och möjlighet för störningsskydd eller bullerdämpande material i fasad finns i detaljplanen. Verksamheten bedöms generera visst buller, framförallt i anslutning till leveranstider för olika livsmedel.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Inom planområdet bedrivs livsmedelsförsäljning samt allmänna tjänster som postservice.

MARKFÖRORENINGAR

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

RADON

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

PLANFÖRSLAG

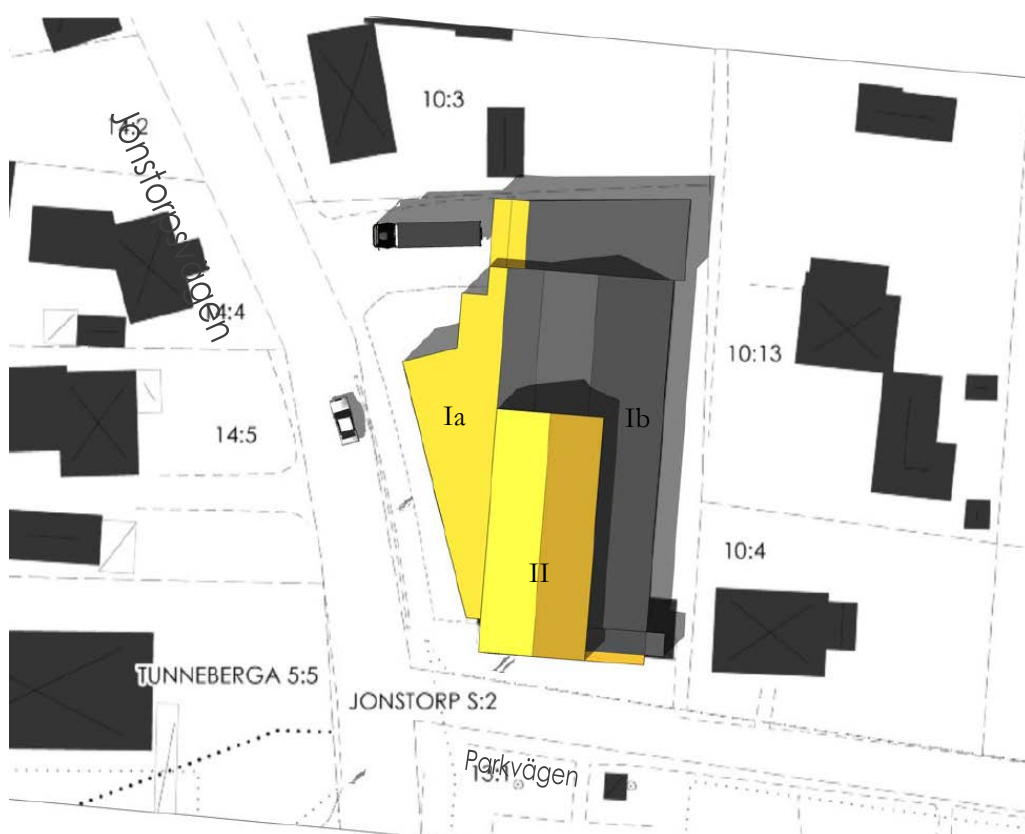
SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar detaljhandel och centrumverksamheter. Huvudidén med planförslaget är att utöka byggrätten för att möjliggöra en utbyggnad av befintlig verksamhet.

Planförslaget innefattar:

- Markanvändning för detaljhandels- och centrumändamål.
- Utökad byggrätt med cirka 240 kvm (byggnadsarea) i markplan och 280 kvm i ett andra plan.
- Användningsgränser mellan allmän plats (Jonstorpsvägen) och kvartersmark anpassas till befintliga förhållanden.

Föreslagen utbyggnad innebär en förtätning inom befintlig tätortsbebyggelse vilket överensstämmer med Höganäs kommuns översiktplan. En utveckling av aktuell verksamhet inom befintlig fastighet innebär ett bättre utnyttjande av markresurser eftersom något nytt markområde inte tas i anspråk.



Planförslag med befintlig byggnad i grått och möjlig utbyggnad av affärslokalerna i gult.

II = Nockhöjd 9,5 m, byggnadshöjd 7,5 m

Ia = Nockhöjd 6 m, byggnadshöjd 4,5 m

Ib = Nockhöjd 6 m, byggnadshöjd 3,5 m

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Inom planområdet föreslås i första hand detaljvaruhandel. Planområdet prövas även för centrumändamål för att på längre sikt skapa en flexibel användning av fastigheten.

Totalt sett innebär planförslaget en möjlig utökning på cirka 520 kvm nya verksamhetsytor fördelat på två plan. I markplan begränsas den totala byggnadsarean till ca 1020 kvm vilket möjliggör en utökning i markplan (i huvudsak mot Jonstorpsvägen) om högst 240 kvm. I markplan regleras byggnaden höjdmässigt till 6 m i nockhöjd. Mot Jonstorpsvägen i väst medges 4,5 m i byggnadshöjd. Med hänsyn till grannfastigheterna i öst begränsas byggnadshöjden här till 3,5 m. Beräkning av byggnadshöjden ska ske utifrån byggnadskroppens långsida. Placering av byggnad i markplan i förhållande till gata och angränsande fastigheter regleras med hjälp av byggnadsförbud (prickmark) vilket säkerhetsställer ett byggnadsfritt område till grannfastigheter och att underhåll på byggnaden kan ske inom kvartersmark. Prickmark säkerhetsställer även att siktområde enligt VGU uppnås vid lastmottagningen och Parkvägen uppfylls. Inom byggnadsfritt område får heller inte parkering anordnas.

Att bygga i två plan ger möjligt att frigöra ytterligare affärsyta genom att personal och kontorsutrymmen flyttas upp till ett eventuellt andra våningsplan. Andra våningsplanet begränsas i storlek, höjd och placering. Detta görs med hänsyn till omgivning för att säkra en god byggnadsanpassning och minimera skuggpåverkan på grannfastigheterna från en eventuell påbyggnad. Påbyggnaden kan högst omfatta 280 kvm i byggnadsarea och ska placeras inom angivet området mot Parkvägen och Jonstorpsvägen. Påbyggnaden regleras höjdmässigt till 9,5 m i nockhöjd och 7,5 m i byggnadshöjd.



Volymskiss med vy från söder över möjlig utbyggnad av affären i ett plan som en första etapp



Volymskiss med vy från söder över möjlig utbyggnad av affären i två plan som en andra etapp

KOMPLEMENTSBYGGNADER, SKYLTA OCH STÖRNINGSSKYDD

I nordvästra delen av fastigheten vid verksamhetens nuvarande in- och utlastning medges uppförandet av skärmtak.

För att skyltar inte ska ta överhand och dominera ska dessa placeras på byggnadernas fasad och inte nå över takfoten i höjd.

För att möjliggöra störningsskydd för avskärmning av eventuellt buller eller visuell störning får plank, uppföras i gräns mot grannfastighet i norr och öst. Planket får högst vara 1,80 m hög och får inte placeras eller utformas på ett sätt som påverkar siktlinjer vid utfarter negativt.

SKUGGSTUDIE

Förändringar i sol- och skuggförhållanden av den föreslagna bebyggelsen kan få betydelse på grannfastigheter och har därför studerats närmare. Enligt boverkets rekommendationer¹ är ett önskat värde i boendemiljön minst fem timmars sol mellan klockan 09.00 och 17.00 vid höst- och vårdagjämning i bostaden och på närmiljöns uteplatser och lekytor. Fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Nedan redovisas skuggpåverkan från planområdet på intilliggande fastigheter i öst under vårdagjämning den 20 mars klockan 11.00, 13.00, 15.00 och 17.00. Vid full utbyggnad av planområdet noterar kommunen en skuggpåverkan på intilliggande tomter först vid kl. 15.00. Utifrån solstudien bedömer kommunen skuggpåverkan som acceptabel och solförhållandena inom angränsande fastigheter som acceptabla.



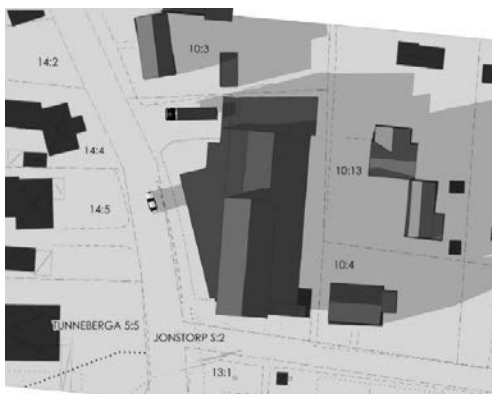
Vårdagsutjämning 11.00



Vårdagsutjämning 13.00



Vårdagsutjämning 15.00



Vårdagsutjämning 17.00

¹ Boverket, Solklart, 1991

VERKSAMHETER OCH SERVICE

Befintlig verksamhet kan i och med planförslaget utvecklas på plats.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Planområdet angränsar till lokalt bevarandebeskydd. Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens yttre egenskaper så som fasad eller färg. Prövning av bebyggelsens detaljutförande sker under bygglovsprövningen där bedömningen ska utgå ifrån allmänna bestämmelser om anpassning till befintlig bebyggelsemiljö. Utförande av bebyggelsen inom planområdet ska även göras med hänsyn till eventuella störningar som kan uppstå från verksamheten.

Entréer närmare än 4 m mot cykelvägen bör inte förekomma. Placering av eventuella utrymningsvägar ska planeras i samråd med räddningstjänsten.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR**BILTRAFIK**

All trafik föreslås ske enligt befintliga vägar och anslutningar. En utökning av verksamheten kan innebära en viss trafikökning på Jonstorpsvägen. Exakt hur stor trafikökning blir är svårt att förutse eftersom detta i huvudsak är kopplad till verksamhetens omsättning. Trafikökningen som en konsekvens av detaljplanens genomförande bedöms inte som så pass omfattande att den kommer att påverka trafikflödet på Jonstorpsvägen mer i någon större omfattning än idag. Positivt ur trafiksynpunkt är att verksamheten ligger centralt, nära den centrala busshållplatsen och i direkt anslutning till befintlig gång- och cykelväg. Siktområde enligt VGU från Parkvägen vid anslutning till Jonstorpsvägen säkerhetsställs genom avskärning och byggnadsfritt område.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång och cykelväg kommer även fortsättningsvis finnas längs med Jonstorpsvägen. Kvartersmark och gatumark anpassas till befintliga förhållanden.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planförslaget har en positiv inverkan på reseunderlaget då servicen kring hållplatsläget stärks.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

På kort sikt med mindre tillägg i verksamheten bedömer kommunen nuvarande parkeringssituation på allmän plats som acceptabel. På längre sikt är kommunens utgångspunkt att parkeringsfrågan ska hanteras inom egen fastighet alternativt säkras genom avtal med annan part. I samband med bygglovsprövning ska fastighetsägaren redovisa hur parkeringsfrågan ska lösas baserad på kommunens aktuella parkeringsnorm och parkeringspolicy.

Utfart av varuleveranser ska ske vid befintlig anslutning i norr mot Jonstorpsvägen. Utfartens läge säkerhetsställs med hjälp av utfartsförbud.

Att helt undvika backningsrörelser från Jonstorpsvägen bedömer kommunen inte som möjligt rent ytmässigt. För att säkra möjligheten för mindre fordon, lättare lastbilar och sopbilar att vända genom backning inom fastigheten förses området framför varuintaget med byggnads- och parkeringsförbud. Under förutsättning att antal leveranser till verksamheten inte ökar i någon större omfattning bedöms trafiksituationen vid varumottagningen som acceptabel.

Frånsett avsedd trafikmatning till varumottagningen ska någon form av kantavskiljning mellan fastigheten och gång- och cykelvägen finnas. Vid varumottagningen och utfarten från Parkvägen mot Jonstorpsvägen ska cykelväg markeras genom förslagsvis målade bullerräfflor. Åtgärder i och i anslutning till vägområdet ska godkännas av Trafikverket.



Volymskiss över möjlig utbyggnad i två plan med vy mot varumottagning

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING **VATTEN, AVLOPP och DAGVATTENHANTERING**

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Avfall från verksamheten ska hanteras inom aktuell fastighet. Närmsta återvinningsstation finns cirka 300-400 meter nordväst om planområdet.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Eventuella nya brandposter ska placeras i samråd med räddningstjänsten.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under våren 2017. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsens senaste prioriteringsbeslut prioriterad som ett aktivt planuppdrag med högsta prioritet.

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 inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

I samband med planläggning ska ett exploateringsavtal upprättats som redovisar för detaljplanens genomförande. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. I avtalet skall exploateringskostnader, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragnings med mera regleras.

Samt har ett planavtal upprättats då exploatören bekostar planläggning. Planavtalet är knutet till fastigheten.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet ingår i Jonstorpsvägens vägområde. Väghållare för Jonstorpsvägen är Trafikverket.

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.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen. Fastighetsgränserna härstammar från en avsöndring. En fastighetsbestämning bör göras men är inte en förutsättning för detaljplanens genomförande. Utförare av fastighetsbestämning är Lantmäteriet. Allmän platsmark för gång- och cykelväg föreslås för fastighetsreglering till kommunal gatufastighet.

Avskiljning mellan fastigheten och gång- och cykelvägen samt mellan gång- och cykelvägen och väg 1426 ska finnas för bil-, cykel- och gångtrafikanter säkerhet. Målning av bullerräfflor på gång- och cykelbanan bör även ske. Säkerhetsåtgärderna utförs av huvudman för allmän platsmark.

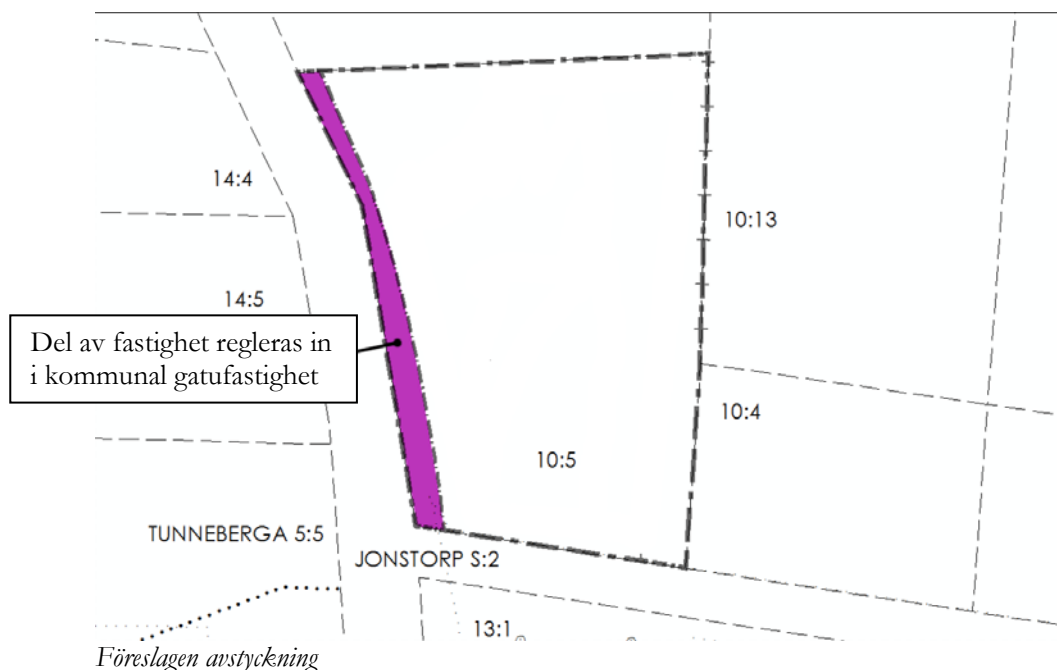
FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Planens genomförande innebär att fastighetsbildningsåtgärder behöver ske såsom fastighetsreglering och ledningsrättsbildning.

Allmän platsmark för gång- och cykelvägen föreslås för regleras in i kommunal gatufastighet. Detta regleras genom ett exploateringsavtal.

**EKONOMISKA FRÅGOR****KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN**

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Förrättningskostnaden för fastighetsbildningsåtgärderna bekostas av exploatören enligt upprättat exploateringsavtal.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt 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. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Kommunen får en skyldighet att inlösa mark för allmän platsmark (park, lokalgata och gc-väg) som är belägen inom fastigheten Jonstorp 10:5.

TEKNISKA FRÅGOR**UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Gång- och cykelvägen längs med Jonstorpsvägen föreslås bekräftas/anläggas som ett led i planens genomförande. I samband med detaljplanen görs en parkeringsutredning för de centrala delarna av Jonstorp.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR OCH BESTÄMMELSER

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



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.

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.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Sammantaget bedöms inte gällande miljökvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

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

PÅVERKAN PÅ LUFT OCH BULLER

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.



Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats.

Tabell över bullernivåer vid fasad mot Jonstorpsvägen utifrån årlig dygnstrafik (2362) enligt uppgifter från Trafikverket och prognostiserad ökning på 20 års sikt med 5 %.

	Nuläge	Framtid
Trafikflöde (antal fordon, 30 km/h)	2362	2881
Ekvivalentnivå (dBA)	55,4	56,3
Maximalnivå (dBA)	78,7	78,7

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller enligt utförda bulleranalyser i Buller Väg II (Trivector). Eventuell påverkan kan reduceras genom uppförande av störningsskydd i eftergivligt material alternativt fasad i bullerdämpande material. Bulleranalyserna har baserats på mätuppgifter från Trafikverket från 2005. Mätvärde med medelhastighet 30 km/h under dagtid och 40 km/h kvällstid samt prognostiserad ökning på 20 års sikt bedöms inte ge någon negativ påverkan av buller.

SOCIALA KONSEKVENSER

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (1987:10) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

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 provas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

SERVICE

Möjligheter till utveckling av livsmedelsbutiken i Jonstorp bedöms som viktigt för att bibehålla möjligheterna för en levande landsbygd.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kostnader i samband med framtida fastighetsreglering av del av fastigheten för allmän platsmark, gång- och cykelväg regleras i exploateringsavtal. Eftersom allmän platsmark, gång- och cykelväg föreslås kommer kommunens park och gatuavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN JONSTORP 10:5

Kostnader i samband med eventuell framtida avstyckning av en del av fastigheten för gång- och cykelväg regleras i exploateringsavtal. Fastighetsägare har rätt till ersättning vid inlösen av allmän plats.