

KS/2018/109



PLANBESKRIVNING

JONSTORP 10:8

JONSTORPS BRANDSTATION

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFTHANDLING 2020-10-13



**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 1:500 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:

Fredrik Zelmerlöw planarkitekt och planförfattare

Anna Thott, tf plan- och bygglovschef

Gunilla Sandebert, stadsarkitekt

Carmen Popescu, planarkitekt

Pär Ragvald, exploateringsansvarig

Linda Adler, lantmäteringenjör

Robin Dingwell, trafikingenjör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Eftersom räddningstjänsten inte längre är i behov av brandstationen i Jonstorp har kommunstyrelsen den 3 mars 2016 § 114 gett kommunledningskontoret i uppdrag att sälja fastigheten. Tanken är att en ny verksamhet i brandstationsbyggnaden ska stärka både Jonstorp och Kullabygden som destination.

För att utreda möjligheten att ändra användning har Plan- och bygglovsavdelningen fått i uppdrag att genomföra en planutredning. (Kommunstyrelsens sammanträde den 2 maj 2017 § 98)

Planens syfte är att ändra befintlig verksamhet (brandstation) till att kunna möjliggöra för bistro- och caféverksamhet. Syftet innefattar också en expansion av verksamheten genom möjlighet till tillbyggnad, plats för parkering och bevarande av brandstationens kulturvärde. Brandstationen är i gällande detaljplan skyddad som kulturhistoriskt värdefull.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande.

SAMRÅD

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

GRANSKNING

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

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige/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

AKTUELL FASTIGHET, OMRÅDET



LÄGE, AREAL, MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN, OMGIVNING

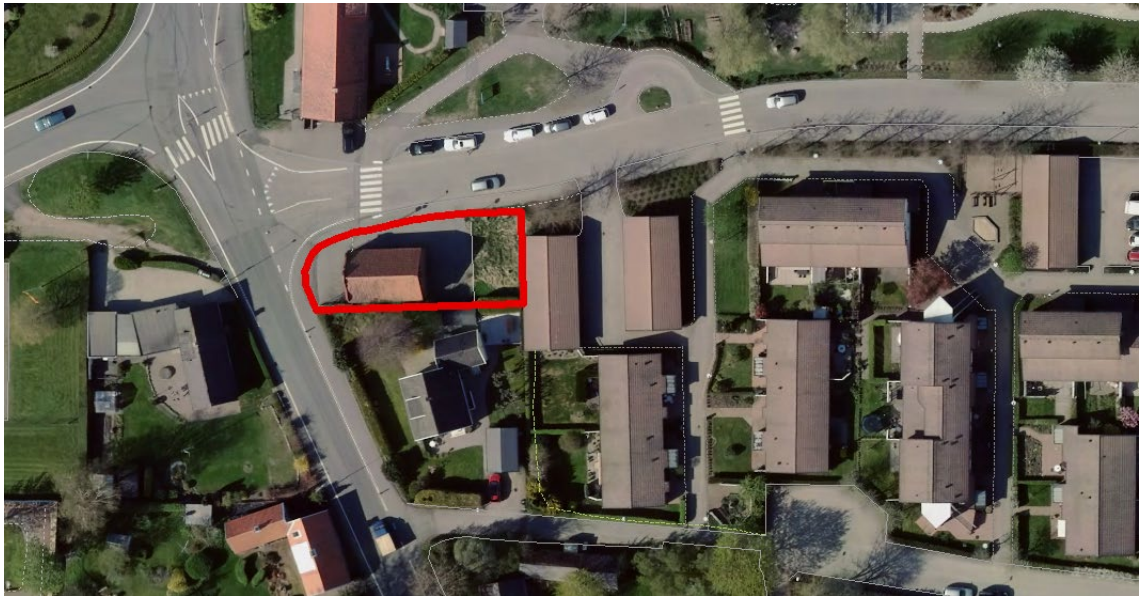
Höganäs kommun äger fastigheten Jonstorp 10:8, som är 388 m² stor och ligger cirka 5 meter över havet. Fastigheten ligger i korsningen Jonstorpsvägen/Revavägen. Jonstorpsvägen är huvudgatan genom Jonstorp, och det är här längsmed, inom 100 meter som Jonstorps centrum ligger.

Jonstorpsskolan ligger cirka 50 meter åt nordost om fastigheten på andra sidan Revavägen. Angränsande till fastigheten i sydost är ett bostadsområde. Även västerut och norrut finns till största delen bostäder.



Fastigheten Jonstorp 10:8, markerad med rött, ligger centralt i Jonstorp i korsningen Jonstorpsvägen/ Revavägen.

Det aktuella planområdet skiljer sig från nuvarande fastighetsgränser och en fastighetsreglering kommer att behövas mellan Jonstorp 10:8 och Jonstorp 11:4 (mer om detta i genomförandebeskrivningen). Föreslaget planområde se bild nedan.



Aktuellt planområde.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER, FÖRORDNANDEN

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN, GÄLLANDE DETALJPLAN

DETALJPLAN FÖR JONSTORP 10:17 MM, LAGA KRAFT 1989

I gällande detaljplan är brandstationen skyddad genom q-märkning med planbestämmelsen: *Byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och får inte rivas. Befintliga exteriördetaljer ska bevaras.*

Befintlig markanvändning är brandstation och tekniska anläggningar. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



T1E1 Brandstation, tekniska anläggningar

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.

Bygglöv krävs även för underhåll av särskilt värdefull byggnad (q-märkt).
Marklov krävs även för trädfällning inom n-område.
Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.
Genomförandetiden slutar 2004.07.01.
För övriga delar av planområdet slutar genomförandetiden 1995.01.01.

KULTURMILJÖPLAN

Brandstationen är utpekad i kommunens Kulturmiljöplan eftersom den är q-märkt. Det ingår dessutom i det lokala bevarandebeslutet Jonstorp-Tunneberga. Området för lokalt bevarandebeslut innefattar tre övergripande karakteristiska drag - jordbruksby med medeltida anor belagda från 1200-tal, landsvägsby under 1600-talet och villasamhälle under 1900-talet. Under slutet av 1800-talet tillkommer också byggnader av närmast urban karaktär i de centrala delarna vilket understryker Jonstorpets roll som sockencentrum.

Detaljplanearbete inom Jonstorp-Tunneberga bör syfta till att skydda de kulturhistoriska värdena. Rivningar och förvanskade ombyggnader av kulturhistoriskt värdefull och annan bebyggelse i anslutning till bykärnorna bör ej tillåtas.

RIKSINTRESSEN

Området ligger inom följande riksintressen:

- Högexploaterad kust
- Rörigt friluftsliv
- Nationell bevarandeplan- odlingslandskap
- Influenzområde för väderradar Bjäre

BEBYGGELSE

Brandstationen är en röd tegelbyggnad i barockinspirerad klassicism. Det finns en minnesplatta på fasaden som upplyser om att A& L Jönssons donationsfond bekostat bygget 1935.

Byggnaden är skyddad som kulturhistoriskt värdefull främst med anledning av den välbevarade exteriören.

Brandstationen är placerad mindre än en meter från södra fastighetsgränsen och grannfastigheten söderut har komplementbyggnader mindre än en meter från samma gräns. Brandstationen har även fönster på denna södra fasad, vilket innebär en risk för spridning vid brand.

**ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE**

Jonstorpsskolan 0-9 ligger 50 meter nordost om fastigheten. Mindre än 100 meter västerut ligger Jonstorps kyrka och ICA ligger 100 meter söderut längs Jonstorpsvägen.

TRAFIK, INKL. GÅNG- OCH CYKELTRAFIK OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Längs huvudgatan, Jonstorpsvägen, går buss 224 (Arild-Helsingborg) och buss 225 (Höganäs-Ängelholm). Gatan saknar ordentliga trottoarer eller cykelväg. Avgränsning mellan bilgata och gångväg är markerad endast med ett vitt streck, samt pollare på ett antal platser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING, VATTEN OCH AVLOPP, DAGVATTEN, AVFALL

Vattenledningsnätet är utbyggt i området, men i dagsläget finns inget avlopp. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten.

LEDNINGAR

Över en del av fastigheten finns allmänna VA-ledningar.

FORNLÄMNINGAR

Fastigheten ligger inom Jonstorps gamla bytomt. Det innebär att det kan finnas fasta fornlämningar dolda under mark. Enligt gällande detaljplan ska alla schaktnings- eller grävningsarbeten göras under antikvarisk kontroll.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Fastighetens höjd är mellan 5-6 meter över havet och därför bedöms planförslaget inte påverkas för risk för översvämning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Utiifrån Räddningstjänstens utlåtande och arkiv har inte fläckskum används på befintlig fastighet utan endast vatten. Byggnaden har används som ett garage för brandbilar. Vidare har man inte förvarat drivmedel eller drivmedelspåfyllning på fastigheten. Mot bakgrund av tidigare användning av fastigheten bedöms inte markföroreningar påverka planförslaget.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar befintlig byggnad och ny komplementbyggnad samt parkeringsplatser.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

För att brandstationen ska kunna bli en restaurang kommer planbestämmelsen C reglera detta och specificeras som restaurang ändamål.

KOMPLEMENTSBYGGNADER

Komplementbyggnad kommer att ligga i anslutning till huvudbyggnaden och utformningen på byggnaden ska anpassas till huvudbyggnaden (brandstationen) för att passa in i kulturmiljön.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Brandstationen utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), d v s byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer då Q-bestämmelse har föreslagits på bland annat brandstationens fasad.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

Parkering

Parkeringsnormen för serveringslokaler (restaurang och café) är, enligt kommunens parkeringsnorm från 2013, 22 parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea (BTA), varav 3 ppl/1000 m² för anställda och 19 ppl/1000 m² för besökande. Parkeringsbehovet beräknas till 3 parkeringsplatser. Parkeringen ska lösas på tomten.

Cykelparkering i en omfattning av 6-10 cykelplatser ska lösas på tomten.

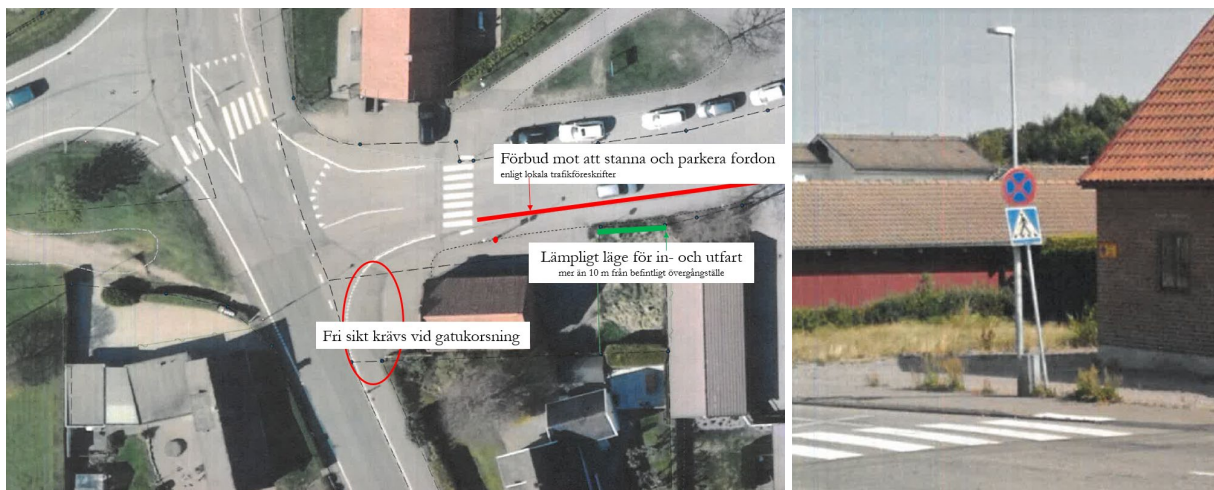
Inom området finns det ett antal allmänna parkeringsplatser med goda gång- och cykelkopplingar mot planområdet som kan användas vid ökat parkeringsbehov.

Kommunikation

Gångbana finns längs tomtens norra sida. Gång- och cykelbana finns längs tomtens västra sida. Busshållplatser finns inom gångavstånd både norr om och söder om Revavägen och planområdet.

Lokalisering

Tomten är placerad vid korsning mellan Revavägen där kommunen är väghållare och Jonstorpsvägen där Trafikverket är väghållare. Kring denna plats råder det olika föreskrifter och krav.



In- och utfart

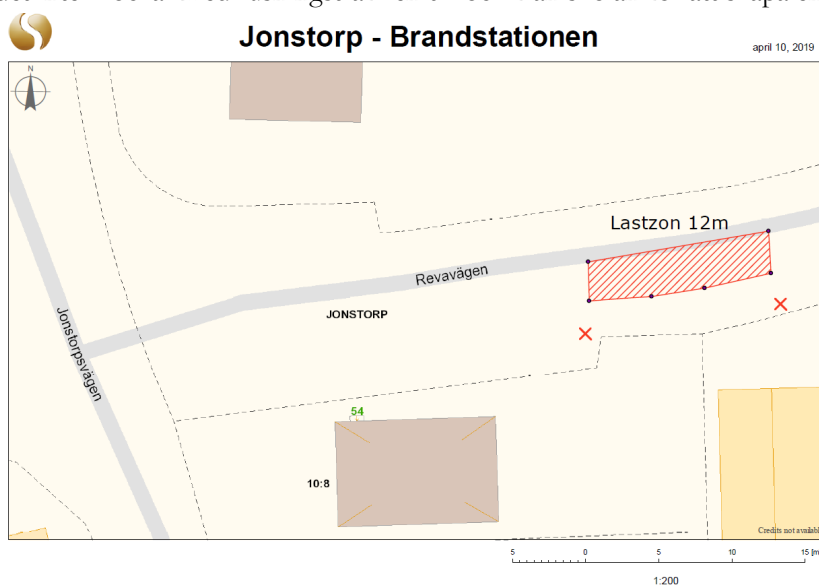
Tomten kan anslutas till Revavägen. In- och utfart ska placeras i tomtens östra del, mer än 10 m från befintligt övergångsställe.

Leveranser

Verksamheten som kommer att bedrivas inom fastigheten behöver varutransporter. Varuleveranser, lastning och lossning ska lösas på tomten. Angöringsmanövrerna ska göras utan backning, varken in mot tomten eller ut från tomten. Leveransfordon kan inte stanna i gatan då det råder förbud mot att stanna och parkera fordon. Vidare får inte leveransfordon stanna på väg 1426 (Jonstorpsvägen).

Sophämtning

För att lösa sophantering till Jonstorp 10:8 föreslås en lastzon på 12 meter (se bild nedan). Två vägskyltar kommer att sättas upp för att kunna möjliggöra lastzonen (se kryssen nedan). Detta gör det möjligt att både på ett trafiksäkert och tillgänglighetsmässigt sätt göra det möjligt för den potentiella verksamheten att kunna hantera sin avfallshantering. Lastzonens tider bör regleras så att det inte krockar med rusningstrafiken till och från skolan för att skapa en trafiksäker miljö.



Fri sikt

Fri sikt krävs vid gatukorsningen. Om staket önskas sättas upp längs tomtens gräns mot gatukorsningen ska staketens höjd väljas med hänsyn till krav på fri sikt. Exakta utförandet granskas och bedöms i samband med bygglovsgranskningen.

Trafikmängder

Revavägen trafikeras av ca 1200 fordon per dygn och hastigheten ligger på 30 km/h. Tillkommande trafik bedöms vara liten och kommer inte att påverka trafikflödet på Jonstorpsvägen och Revavägen mer än bara ytterst marginellt.

Påverkan på luft och buller

Nuvarande luft- och bullersituation längs Jonstorpsvägen och Revavägen kommer inte påverkas negativt av planförslagets genomförande.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet ligger inom teknisk försörjning för vatten är ansluten, dock ej avlopp. VA-ledning vid närheten av planområdet kommer att skyddas med U-bestämmelse mot bakgrund av att utrymmet måste skyddas ifall kommunen måste kunna komma åt ledningen.

ENERGI

Höganäs kommuns fibernät är utbyggt i området och denna fastighet har möjlighet att bli ansluten till det öppna stadsnätet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas andra kvartalet 2020.

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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun kommunledningskontoret genom planavtal.

FASTIGHETSÄGARENS SÅTGÄRDER

För att genomföra detaljplanens intentioner kommer en mindre fastighetsreglering att behöva genomföras mellan Jonstorp 11:4 och Jonstorp 10:8. Det kommer även krävas en mindre fastighetsreglering mellan Jonstorp 10:8 och Jonstorp 11:4. Då beställaren "Höganäs kommun" är ägare till båda fastigheterna behövs inga avtal skrivas. Ansökan om fastighetsreglering sker genom ansökan därom hos Lantmäteriet. Mellan samrådet och granskningen har en fastighetsbestämning gjorts på fastigheten Jonstorp 10:8.

EXPLOATERINGSAVTAL

Inga genomförande avtal ska skrivas då kommunen är ensam fastighetsägare.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Gemensamhetsanläggningen Jonstorp ga:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheten Jonstorp 10:8. Kommunen kommer att få en kostnad för fastighetsreglering av tomterna Jonstorp 10:8 och Jonstorp 11:4 och lantmäterikostnader i form av omprövning av gemensamhetsanläggningen Jonstorp ga:5. Eventuellt betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen Jonstorp ga:5 om det uppkommer en skada i omfördelning/minskning av de upplåtna områdena.

Kommunen anser inte q-bestämmelsen kommer att medföra några ekonomiska konsekvenser då kommunen är nuvarande fastighetsägare.

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.

MILJÖKVALITESNORM

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. Endast dagvattnet kan belasta recipienten. Men i dagsläget är planområdet ianspråktaget med byggnad och asfalterade ytor, byggnaden består av en fd. brandstation. Dagvattnet från denna yta belastas inte med något annat än det som tillförs med nederbörden. Syftet med detaljplanen är dessutom att kunna nyttja denna äldre byggnad för andra ändamål som restaurang. Den äldre byggnaden är dessutom kulturskyddad. Endast en mindre tillbyggnad som komplementbyggnad kommer att tillåtas.

Sammantaget innebär det att sammansättning och mängd av dagvatten inte kommer att ändras. Det medför att gällande miljökvalitetsnormer inte påverkas av planförslagets genomförande.