

Akt nr:
1284-P08/391

AU\$1284-P08/391

Upprättade år 2008	Ärendenummer M081054
Ärende Detaljplan för Jonstorp 38:2 m fl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../..... band

.....*27*..... numrerade sidor

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

...../..... andra kartor

1284-P08/391



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN

Ink 2008-04-29

Dnr. M081054

2008-03-17

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Jonstorp 38:2 m fl i Jonstorp,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2008-02-07 § 6 antagit
detaljplan för Jonstorp 38:2 m fl i Jonstorp, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 6 mars 2008.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för Jonstorp 38:2 m.fl. i Jonstorp Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Planprogram
Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsföteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

Detaljplanen har
upprättats: 2007-11-19 (red. ändring 2007-11-19)
antagits av KF: 2008-02-07
vunnit laga kraft: 2008-03-06

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av en ny livsmedelsbutik utmed Norra Kustvägen i Jonstorp samt säkerställa kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i området runt kyrkan. Syftet är också att ge förutsättningar för en god trafiklösning.

Bakgrund

Efter planutredning 2005-01-06 avseende utvecklingsmöjligheterna för Kullabygdens Livs i Jonstorp bedömdes att nuvarande butikslokal i centrala Jonstorp har begränsade expansionsutrymmen. Ett nytt läge erfordras därför.

Kommunstyrelsen uppdrog den 17 februari 2005 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Jonstorp 38:2 m.fl. Planarbetet prioriterades med en tidplan som innebär antagande under 2007.

Efter samråd

Efter samrådet har planområdet minskats. Gång- och cykelvägen längs Norra Kustvägen lämnas utanför denna detaljplanen eftersom genomförandet inte ryms inom denna detaljplanen. Vägområdet längs Södåkravägen har justerats för att undvika intrånget på fastigheterna Jonstorp 12:21 och 11:5 på norra sidan vägen. Vägsektionen har studerats vidare och gång- och cykelvägen på norra sidan har ändrats till en gångväg. Trafikmiljön i övrigt planläggs utifrån befintliga förutsättningar som huvudgata. Område för återvinningsstation har tillförts förslaget.

Efter utställning

Efter den formella utställningen har område för huvudgata justerats så att all gatumark ligger inom allmän platsmark. Skyddsbestämmelse har utökats för att även omfatta uppförande av häck eller vall för att förhindra störande ljuskäglor.

Tidsplan och planprocess

Planen genomförs med normalt planförfarande. Planen beräknas vinna laga kraft under hösten 2007.

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.

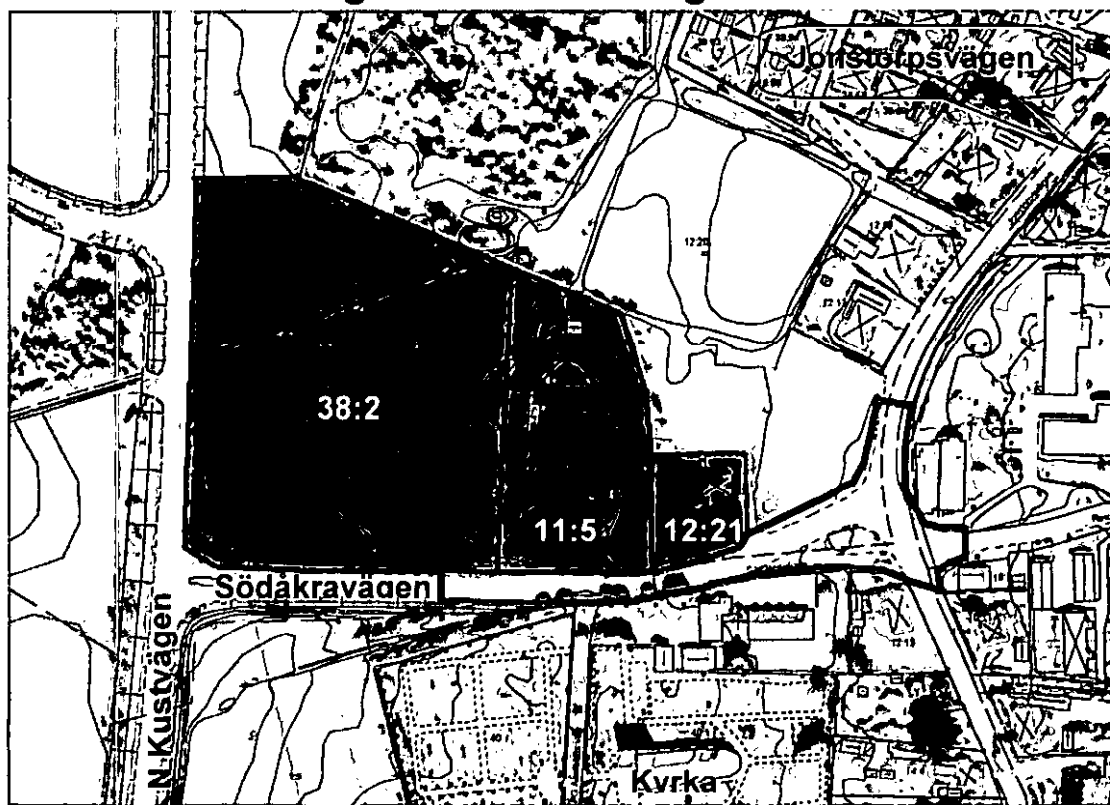
Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

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.

En behovsbedömning enligt PBL har upprättats för Jonstorp 38:2 m.fl. i Jonstorp. Genomförandet av detaljplanen har bedömts inte kunna medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningsprocessen avslutas under samrådet. Övriga konsekvenser redovisas i denna planbeskrivning.

PLANDATA

Planområdets läge och omfattning



Planområdet ligger i korsningen Norra Kustvägen-Södåkravägen, strax väster om Jonstorps samhälle i Höganäs kommun. Området omfattar fastigheterna Jonstorp 11:5, Jonstorp 12:21 samt del av fastigheten Jonstorp 38:2 som även innefattar Södåkravägen och korsningen vid Jonstorpsvägen. Sammanlagt upptar området ca 2,5 ha.



Markägoförhållanden

Fastighet Jonstorp 38:2 ägs av Höganäs kommun och är inte tidigare planlagd. Jonstorp 11:5 och 12:21 är privatägda och delvis planlagda. Södåkravägen är delvis planlagd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplanearbetet har föregåtts av utredning av olika lägen för livsmedelsbutik i Jonstorp. En utveckling av befintligt affärsråde inne i byn är mycket begränsat.

Ett läge som studerats är marken söder om Södåkravägen och omedelbart väster om kyrkogården. Planavdelningen gjorde på tidigt stadium bedömningen att ett sådant affärsråde allvarligt skulle störa upplevelsen av Jonstorps kyrka och kyrkogård. Vidare höjer sig landet här på ett sätt som medför att en etablering kräver omfattande schaktningar, vilket ytterligare skulle påverka helhetsmiljön negativt.

ÖVERSIKTLIG PLANERING

Enligt Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, antagen år 2002 och aktualitetsförklarad år 2005, har områden för ny bostadsbebyggelse och utredningsområde för bostäder och verksamheter redovisats utöver befintliga områden för motsvarande tätortsanvändning.

Översiktplanerna anger utvecklingsmöjligheter för Jonstorps samhälle väster om Norra Kustvägen. I Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, har ett utredningsområde angetts väster om Norra Kustvägen. Utredningsområdet förbereder för en tätortsutveckling med bostadsbebyggelse och verksamheter väster om nuvarande centrala delarna av Jonstorps samhälle. I konsekvensredovisningen konstateras att Jonstorp är och ska förbli den viktigaste tätorten på Skäldervikskusten vilket är väsentligt både för det kontinuerliga livet här och för turism och friluftsliv. Sammanvägningen av för och nackdelar med ny bebyggd miljö m fl förslag i Jonstorp bedöms inte medföra sådan skada på riksintressena att förändringarna inte kan förverkligas.

Länsstyrelsens granskningsyttrande uttalade ingen skiljaktig mening avseende föreslagen utveckling i Jonstorp.

Jonstorp är "centralorten" för kommunens bebyggda miljöer längs Skäldervikskusten. För att vidmakthålla en god bebyggd miljö i området längs denna kust måste boende, verksamheter och service utvecklas för att möta och tillgodose önskemål och krav utifrån boende, friluftsliv och turism.

Kulturmiljö

Kulturmiljöfrågorna är en del av Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, som inkluderar kommunens kulturmiljöplan.

Södåkravägen, från Jonstorpsvägen till Norra Kustvägen, omges på södra sidan av kyrkan och kyrkogården och på norra sidan av klockaregården och prästgården. Miljöer som in går i ett angivet område med lokalt bevarandevärde med påtagliga värden för kulturmiljön. Klockaregården och prästgården regleras i denna detaljplan för att bevara dess kulturhistoriska värden. Landskapsbilden i detta område har bedömts översiktligt vara av stor värde för upplevelsen av byn och kyrkan med omgivning.

I **Kulturmiljöplan för Höganäs kommun** anges det lokala bevarandebegreppet i Jonstorp vara den samlade bebyggelsen med blandningen av äldre och yngre byggnader. Jonstorp-Tunnebergas gamla bystruktur och ålderdomliga bykaraktär tillsammans med de offentliga byggnaderna nämns som bevarandemotiv. Enligt kulturmiljöprogrammet rekommenderas att Jonstorps gräns mot jordbrukslandskapet utgörs av kyrkan och gårdarna i väster.

Planområdet tangerar den gamla bytomten. Kulturvårdsplanen rekommenderar att framtida detaljplanearbete syftar till att skydda de kulturhistoriska intressena.

Påverkan på kulturmiljön

Med utgångspunkt från de översiktliga planer om utveckling och kulturmiljö som finns för Jonstorps samhälle har detaljerade studier genomförts för att belysa och värdera den förändring i bymiljön och landskapet som det innebär om en bebyggelse adderas till byn i läget väster om den kyrkliga miljön i centrala Jonstorp.

Riksintressen

Riksintresset för turism och rörligt friluftsliv har behandlats i översiktplaneringen och för Jonstorps del föreslås bl a åtgärder som grönsstruktur utmed Norra Kustvägen. Konkret innebär detta utvecklingsmöjlighet för gång- och cykelväg. En livsmedelsbutik bedöms vara ett positivt tillskott till turistnäringen.

Lokalt intresse för dagligvaruservice

Kommunens övergripande mål är att stimulera till inflyttning genom att erbjuda goda, trevliga och alternativa miljöer för boende. Detta innebär bl a att tätorten Jonstorp, viktigast på Skäldervikskusten, måste ges förutsättningar till hållbar försörjning med dagligvaror. Utifrån bedömning av nuläget måste ny lokalisering väljas för den framtida dagligvaruförsörjningen i Jonstorp med omland.

ÖVERVÄGANDEN I DETALJPLANEN

Översiktsplanerna anger att ny bebyggelse inte bör tillåtas väster om ovan nämnda miljö runt kyrkan och fram till Norra Kustvägen. Översiktsplanernas rekommendationer kan tas upp till nya överväganden i detaljplaner och vägningen i denna process mellan allmänna och enskilda intressen och mellan olika allmänna intressen kan leda till resultat som avviker från tidigare ställningstaganden i översiktsplan.

Förenlighet med Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 mm

Ny detaljplan för att möjliggöra en utveckling i Jonstorp som inte har beaktats i genomförda översiktliga arbeten måste särskilt motiveras. En viktig framtidsfråga för Jonstorp är dess försörjning med dagligvaror. Nuvarande lokalisering av butikslokal för nämnd handel kan inte tillgodose behov från näringsidkare eller kunder. Säkerhet och miljö är andra frågor som inte kan lösas tillfredställande. Det har i förberedelserna för planuppdraget bedömts nödvändigt att arbeta med en ny lokalisering av lokal för dagligvarubutik. Närhet till boendemiljöerna i byn, bra möjligheter att ansluta till gång- och cykelvägar, möjlighet till kollektivresande och bra biltillgänglighet är viktigt för lokaliseringen. Anknytning till den gamla bykärnan är inte oväsentlig. Utifrån ovan redovisad bakgrund och en samlad bedömning har en lokalisering utmed Södkravägen getts förtur. Ett förslag om en plats norr om nämnd väg har varit möjlig att avväga mot andra allmänna intressen.

Översiktplanen för Höganäs kommun. ÖP 2002/2005, redovisar riksintressena kustzon och turism och rörligt friluftsliv. Vidare redovisas lokalt bevarande intresse för kulturmiljön och rekommendationer för avgränsning av Jonstorps fysiska utbredning.

Utvecklingen för Jonstorps by är beroende av flera faktorer där en viktig sådan är möjligheten att försörja byn med omland med dagligvaror. Ska detta vara möjligt i ett långsiktigt perspektiv måste ny plats för butikslokal mm väljas. Avvägning måste då göras mellan olika allmänna intressen som har redovisats ovan.

I en samlad avvägning blir slutsatsen att området norr om Södåkravägen omedelbart väster om Jonstorps västra bebyggelselinje är den bäst lämpade platsen.

Översiktplanernas intentioner har härigenom med stöd av utförda detaljerade studier överförs till detaljplanenivå och den föreslagna lösningen bedöms vara förenlig med mål och riktlinjer i Höganäs kommuns översiktplaner.

Naturmiljö

I **Naturvårdsplan för Höganäs kommun, 1997** är alsumpskogen, som gränsar till planområdet i nordost, presenterat som värdefullt naturområde med naturvärde 3, "höga naturvärden", vilket är den lägsta klassificeringen på en tregradig skala. Området har bedömts rymma en ovanlig naturtyp och vara både vegetationsmässigt och zoologiskt intressant.

Detaljplaner

Sammantaget utgör miljön vid Jonstorps kyrka ett typiskt skånskt socken- och kyrkbycentrum med en värdefull kulturmiljö. Småskolan och Brandstationen är skyddade genom q-märkning i äldre detaljplan. Reglering av nybebyggelse i anslutande område har genom planarbete inriktats på att anpassa ny bebyggelse efter befintlig miljö.

De södra delarna av fastigheterna Jonstorp 11:5 och 12:21 och en del av Södåkravägen omfattas av en byggnadsplan från 1966 och är planlagda för allmänt ändamål. Marken söder om Södåkravägen som berörs av planarbetet är planlagd för park, plantering och allmänt ändamål.

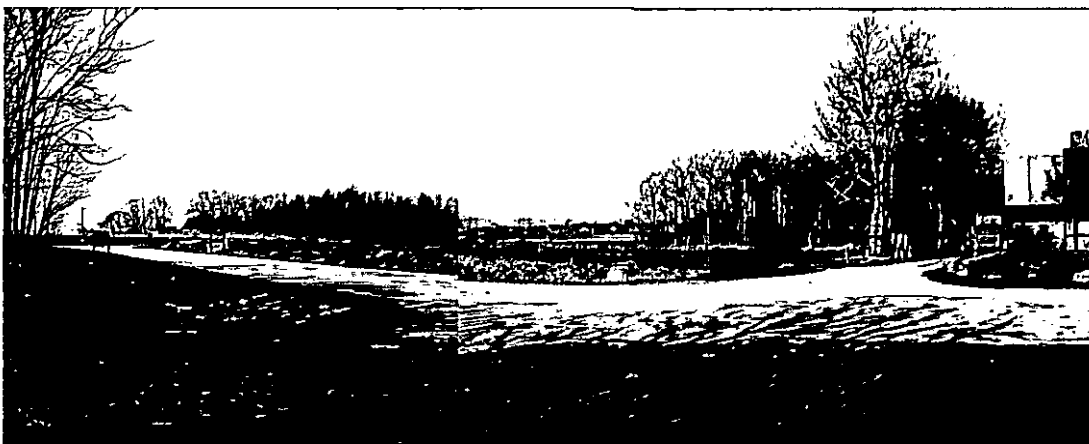
Planområdet gränsar i öster till planförslag för Jonstorp 12:20 Norra. Planen föreslås möjliggöra en utbyggnad av ca 10 villor och två gång- och cykelvägar som ansluter till det aktuella planområdet. I planarbetet upprättas även en skötselplan för alsumpskogen norr om Jonstorp 38:2.

Områdena norr och väster om planområdet är inte tidigare planlagda.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation



Vy från sydost.

Området sluttar ca 3m från sydväst till nordost från 9möh till ca 6möh.

På de bebyggda fastigheterna förekommer en del högre vegetation med träd och buskar.

Den obebyggda delen av planområdet utgörs av gräsbevuxen åkermark som gränsar till en alsumpskog i norr. Alsumpskogen en naturlig viktig fördröjningsmagasin för utjämningen av dagvatten i närområdet.

Geotekniska förhållanden, förorenad mark

En geoteknisk undersökning genomfördes på den södra delen av Jonstorp 38:2 den 27 februari 2007. De geotekniska förhållandena i området bedöms vara övervägande goda med bra underlag för såväl parkeringsytor som byggnader. Grundvattennivån ligger på ca 7möh, varför marken behöver fyllas upp till ca 7,5möh i de lägsta delarna.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Eftersom den östra delen av den föreslagna tomten för affärsetableringen delvis ligger på Jonstorps gamla bytomt har en arkeologisk undersökning genomförts på den aktuella platsen, (Wallin – kulturlandskap och arkeologi, rapport 2006:54). Vid utredningen påträffades enstaka flintavslag och en recent anläggning. Slutsatsen från utredningen är att planarbetet kan fortsätta utan ytterligare antikvariska insatser.

Bebyggelse



Planområdet ansluter direkt till bymiljön kring Jonstorp's kyrka, som sedan medeltiden utgör sockencentrum. Ortsnamnet Jonstorp består till förleden av ett personnamn (Jon) och till efterleden av -torp, vilket betyder nybygge. Namn med -torp-ändelse brukar dateras till vikingatid/tidig medeltid.

Karaktéristiskt för Jonstorp är raden av gårdar på Litorinavallen söder om kyrkan och mängden av fornlämningar som tyder på bebyggelsekontinuitet från förhistorisk

tid. Jonstorp's kyrka uppfördes omkring 1200 och helgades åt S:t Olof. Kyrkan välvdes och fick sitt torn på 1400-talet och har bevarat sin volym sedan medeltiden. Till kyrkan hör en kyrkogård som utvidgats i omgångar och idag utgör en typisk lantkyrkogård dominerad av gravmonument från decennierna kring 1900 och med inramning av uppvuxna träd.

På *Skånska rekognosceringskartan 1812-20* löper Södåkravägen norr om kyrkan. Norr om vägen ligger två fyrkantade gårdar, varav den västra bör motsvara nuvarande Klockargården och den östra sannolikt var den gamla prästgården. Karaktéristiskt för denna period var det karga landskapet, som J. C. Linnérhjelms beskrev 1806: "kalhet och sandhedar omgifva Jonstorp's kyrka och by, der endast vid husen synas några trär, af stormarne våldförda, af ägarna föga vårdade."

På *Ekonomiska kartan 1917* har bebyggelsen tätat. De två gårdarna ligger kvar, men öster om dessa har ett skolhus i regel uppförts. I anslutning till kyrkan låg då redan den gamla sockenstugan. 1900-talets bidrag till kulturmiljön utgör Brandstationen från 1930-talet samt Församlingshemmet S:t Olofsgården från omkring 1970.

Klockargården, Jonstorp 11:5

Bostadslängan, uppförd 1844, utgörs av en lång korsvirkeslänga på gråstensgrund med 20 fack på långsidan och sex fack på gavlarna. Huset har svartmålat korsvirke, traditionellt utformade fönster och dörrar, hög takresning och tre skorstenar. Taket är täckt med betongpannor.



Klockargården från Södåkravägen.

Byggnaden är utpekad i **Byggnadsmiljöer på Kullahalvön 1977** och i **Kulturmiljöplanen 1993** som kulturhistoriskt värdefull. Husets storlek och den ålderdomliga karaktären gör att byggnaden både har ett stort egenvärde och ett värde för helhetsmiljön vid Jonstorps kyrka. För huset är volymen, det lilla takutsprånget, korsvirket och de traditionella fönstren särskilt värdebärande element.



Till gården hör två traditionella ekonomibyggnader, uppförda på 1930-talet i brunt tegel och rödfärgad panel. Dessa har ett kompletterande värde för gårdens helhetsbild.

Befintligt uthus.

Jonstorp 12:21

Boningshuset är av egnahemstyp och uppfört ca 1940. Fasaderna är ljusputsade med gesimser i takfoten, funkisfönster och taket är täckt med rött lertegel. Huset har ett kompletterande värde för kulturmiljön och en traditionell utformning och materialkaraktär som anknyter till föreslagen nybebyggelse öster om planområdet. Byggnaden har som gammal prästbostad ett värde för helhetsmiljön kring kyrkan.



Befintligt hus norrifrån.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger strax väster om Jonstorp centrum. Centralt i Jonstorp finns grundskola och förskola. I anslutning till skolan finns även en idrottsplats och ishall. Vårdboende finns i anslutning till centrum.

I centrala Jonstorp finns ett bra utbud av service. Det finns affär med post- och apoteksservice, bibliotek och restaurang i det gamla gästgiveriet.

Trafik

Planområdet ligger öster om Norra Kustvägen och norr om Södåkravägen. Södåkravägen är en av huvudinfarterna till Jonstorps samhälle. Planområdet har en hög tillgänglighet för resande med bil såväl från Jonstorp som från andra samhällen.

Vägverket har utfört trafikmätningar på flera platser i Jonstorp under 2004. Siffrorna som anges är årsmedeldygnstrafik (ÅDT). Mätningarna utförs under 4-12 dagar fördelade på vardag respektive helg vid 2-4 mättillfällen under olika delar av året. Siffran inom parentes redogör för en variation under året, plus och minus.

Mätpunkt	Antal fordon/dygn	Andel tung trafik/dygn
Södåkravägen, östra	1090 (+/-17%)	50 (+/-38%)
Södåkravägen, västra	410 (+/-28%)	15 (+/-60%)
Norra Kustvägen (söder om Södåkravägen)	2380 (+/-12%)	110 (+/-24%)
Norra Kustvägen (norr om Södåkravägen)	1640 (+/-14%)	90 (+/-27%)
Norra Kustvägen (norr om Jonstorpssvägen)	1850 (+/-19%)	90 (+/-27%)

Variationen i fordonstrafiken präglas i stor utsträckning av vilken tid på året mätningen är gjord och variationen i tungtrafik är med stor sannolikhet beroende av odlingssäsongen.

Trafikmätningar har också utförts vid livsmedelsbutik i Höganäs under 2006. Dessa värden kan ge en uppfattning om hur mycket tung trafik en livsmedelsbutik genererar. Antalet tung trafik uppmättes till 48 st på vardagarna och 11 st på helgen.

Gång och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till ett nytt bostadsområde för bostäder där det finns goda möjligheter att skapa bra gång- och cykelvägsförbindelser. Längs Södåkravägen saknas anlagda gång- och cykelvägar, se bild nedan. På den norra sidan finns ett motveck på ca 1,5 meter och på den södra sidan finns grusade ytor som används som parkering till kyrkan. Dessa nyttjas av gående idag. Längs Jonstorpssvägen finns gång- och cykelväg på den östra sidan och en målad trottoar på den västra sidan. Övergångsställe finns både norr och söder om korsningen samt vid skolan.



Vy över Södåkravägen in mot centrum.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger längs Jonstorpssvägen, ca 300 meter från planområdet. Dagliga bussturer finns till Höganäs och Ängelholm.

Teknisk service

Inom planområdet ligger en vattenledning. Den ligger inom fastigheten Jonstorp 38:2 och ligger i det sydvästra hörnet. I Södåkravägen ligger spill- vatten och dagvattenledningar. Inom fastigheten Jonstorp 12:21 ligger en vatten- och spillvattensledning i nord-sydlig riktning. I den södra delen av fastigheten Jonstorp 38:2 finns teleledningar.

Störningar

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer 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 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid.

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen. Eftersom mät punkten ligger mitt i centrala Höganäs är det sannolikt att partikelvärdena är lägre i Jonstorp.

Djurhållning

Inom planområdet finns pågående djurhållning. Fastigheten Jonstorp 38:2 nyttjas som betesmark för nötkreatur. På fastigheten Jonstorp 11:5 finns tillhörande stallbyggnad.

ANALYS

Lokalisering

Det föreslagna etableringsläget för livsmedelsbutik ligger omedelbart utanför den värdefulla bebyggelsekärnan, men däremot i ett läge där vyn mot Jonstorps kyrka från Södåkravägen och den nuvarande Norra Kustvägen påverkas. Det skall i sammanhanget nämnas att Södåkravägen har månghundraårig kontinuitet medan nuvarande Norra Kustvägen enbart funnits sedan 1970-talet.

För att på ett bra sätt hantera kulturmiljöfrågan av upplevelsen av kyrkan har vissa siktlinjer och perspektiv befunnits särskilt viktiga att värna: vyn från Norra Kustvägen, vyn från Södåkravägen väster om Norra Kustvägen och vyn från kyrkogårdsgrindarna. Upplevelsen från Norra Kustvägen sker vanligtvis i bil i relativt hög hastighet (90 km/h). Ett byggnadsläge för livsmedelsbutiken relativt långt inne på fastigheten och en byggnad som färg- och formmässigt inte konkurrerar med kyrkan bedöms vara det rimliga sättet att hantera denna vy. Upplevelsen från utfarten från Södåkravägen väster om Norra kustvägen karaktäriseras av ett perspektiv där man saktar in och stannar. Vyn från denna ålderdomliga väg bedöms vara särskilt viktig att värna och kan även den hanteras genom byggnadsläge, nybyggnadshöjd och färgsättning samt hur nybyggnadens entré utformas och förläggs. En hörnentré är olämplig ur kulturmiljösynpunkt och entrén bör placeras centrerad på byggnaden samt inte bli för dominerande i förhållande till byggnadensnockhöjd.

Vyn från kyrkogårdsgrindarna är viktig för den som besöker kyrka och kyrkogård. Att det finns en visuell kontakt mellan detta läge och landskapet bedöms angeläget, liksom att det finns en viss distans mellan den sakrala och kommersiella miljön som tillfredsställer

kyrkogårdens funktion som en plats för stillhet och eftertanke. Delvis fyller befintliga träd denna funktion. Någon form av avgränsning/vegetationsridå mellan Klockargården och livsmedelsbutiksanläggningen bör vara lämpligt som komplettering.

PLANFÖRSLAGET

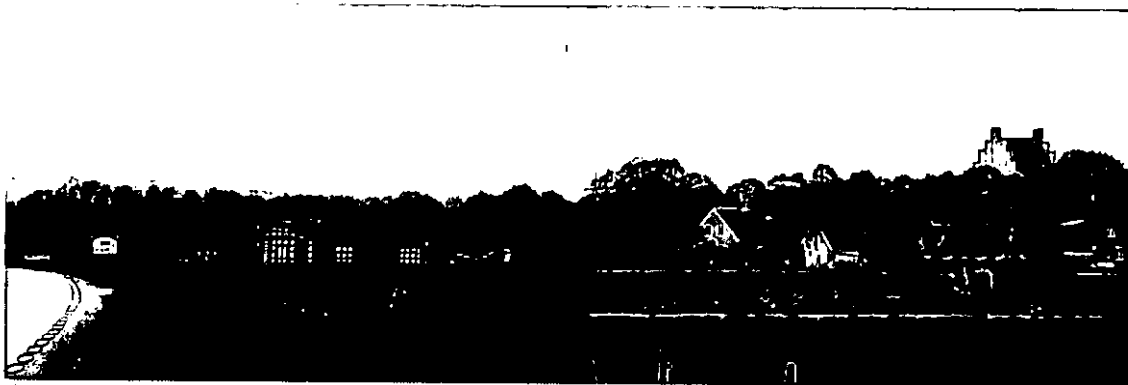
Gestaltning

Samtliga siktlinjer talar för en byggnad relativt långt nordost på fastigheten. Den känsliga kulturmiljön kräver en byggnad med dämpad färgsättning och utan förhöjt hörn. I planen föreslås därför en diskret arkitektur med anknytning till traditionella former och färger. Vidare innehåller detaljplanen restriktioner inom en skyddszon om bebyggelse, plank, upplag och skyltar längs Norra Kustvägen/Södåkravägen. Lämplig lokalisering av skyltar beslutas vidare i bygglovsprövning.

Bebyggelse

Område för handelsändamål

Användningen föreslås bli handel, endast livsmedel. Inom begreppet livsmedel ryms dagligvaruhandel men inte övrig detaljhandel. En maximal byggnadsarea på 1 500 m² föreslås, vilket medger en viss utbyggnad. Bebyggelsen regleras vad gäller utformning och placering för att den ska underordna sig den kulturhistoriskt värdefulla miljön och ta hänsyn till den lantliga miljön. Byggrätten placeras i den nordöstra delen av fastigheten för att inte skymma siktlinjen mot kyrktornet. För att byggnaden ska anpassas till landskapet och inte dominera kyrkan föreslås en byggnadshöjd på 4,0 meter och en nockhöjd på 5,5 meter. En totalhöjd på 7,0 meter begränsar entrépartiet för att det inte ska dominera byggnaden eller bli ett för dominant inslag i landskapsbilden. Byggnaden föreslås få ett svart plåt- eller papptak samt en faluröd fasad för att anpassas till den lantliga bebyggelsen.



Perspektiv söderifrån längs Norra Kustvägen.



Perspektiv från Södåkravägen på den östra sidan om Norra Kustvägen.

Före detta prästbostället, Jonstorp 12:21

Planförslaget innebär att befintlig huvudbyggnad ska hanteras varsamt där putsarkitekturen och det röda lerteglet ska behållas. Tillbyggnader ska anpassas till befintlig huvudbyggnad. Byggrätten föreslås till 20 % av fastighetsarean vilket innebär vissa utbyggnadsmöjligheter. Bebyggelsen regleras efter befintliga förutsättningar vad gäller takvinkel och byggnadshöjd.

Klockaregården, Jonstorp 11:5

Fastigheten föreslås få bostads- och kontorsändamål för att en utveckling ska kunna ske från befintligt jordbruk. Fastigheten får inte delas men ekonomibyggnaderna kan utnyttjas för annat ändamål. Planförslaget medger en byggrätt på 20% av fastighetsarean, vilket innebär vissa utbyggnadsmöjligheter.

Planförslaget innebär att den gamla huvudbyggnaden får en skyddsbestämmelse som innebär att huset inte får rivas eller förvanskas. Huvudbyggnaden skall behålla sin karaktär av korsvirkeslänga och hanteras varsamt vid förändringar. Det ursprungliga utseendet skall eftersträvas vid renoveringar. För huvudbyggnaden föreslås utformningsbestämmelser som överensstämmer med befintlig byggnad, en hög taklutning, samma byggrätt och en våning.

Övrig bebyggelse föreslås få en varsamhetsbestämmelse som innebär att byggnaderna ska hanteras varsam och ha en dämpad färgsättning i falurött och brunt.

Service

Planförslaget innebär ett tillskott av handel i Jonstorp, nära centrum och med god tillgänglighet. En nyetablering kan bidra till fler arbetstillfällen.

Natur

Planförslaget innebär att ny vegetation tillförs i form av en trädrad längs med den nord-sydliga gc-vägen. Trädraden bidrar till en trivsamt miljö och fungerar som avskärmning mellan den gamla gårdsmiljön och den föreslagna butiklokalen.

Vattenbalansen i alsumpskogen ska inte förändras p.g.a. det aktuella planförslaget. Se rubriken "Vatten och avlopp" nedan.

Gator och trafik

Infart till handelsområde och fastigheterna Jonstorp 11:5 sker från Södåkravägen. Fastigheten 12:21 har, i och med bostadsutbyggnad norrut, infart norrifrån. Utfart från fastigheten Jonstorp 38:2 mot Norra Kustvägen är inte möjlig. Utfarterna regleras med utfartsförbud. Utfartsförbud införs även vid kyrkans parkering mot Södåkravägen för att samla trafiken till en utfart.

Befintlig gatumiljö planläggs som huvudgata. I korsningen Jonstorpsvägen och Södåkravägen bibehålls trafiklösningen men ytorna är tillräckliga för en framtida rondell om behov så uppstår i och med framtida utbyggnader i Jonstorp.

Förslaget har justerats inför utställningen längs Södåkravägen och korsningen Södåkravägen/Jonstorpsvägen. Vägsektionen har studerats vidare och inom sektionen finns utrymme för en 2 meter bred gångväg istället för gång- och cykelväg på den norra sidan utan att behöva göra intrång på de norra fastigheterna. Föreslagen gångväg ansluter till målad trottoar vid korsningen Södåkravägen/ Jonstorpsvägen, där övergångsställe finns till skolan. Planområdet gränsar till en av kyrkans grusparkeringar. Parkeringen kantas av en gammal trädrad av lindar. Dessa träd kan komma att påverkas vid eventuella markarbeten.

Planområdet minskas i den västra kanten längs Norra Kustvägen och bestämmelse om gång- och cykelväg tas bort. Möjligheter att i framtiden möjliggöra för en bra cykelväg längs kustvägen kvarstår utanför planförslaget.

Utefter handelstomtens östra gräns föreslås en gång- och cykelväg med anslutning till ny bostadsetablering inom Jonstorp 12:20 för att skapa en ökad tillgänglighet.

Parkering

Parkering anordnas inom de olika fastigheterna. Förslaget inom handelsområdet är beräknat till 40-50 p-platser/1000 kvm handelsyta. Förslaget kan jämföras med liknande projekt i angränsande kommuner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse på Jonstorp 38:2 kan anslutas till befintligt VA-nät.

Planförslaget innebär att stora ytor hårdgörs och minskar markens infiltrationsförmåga. Detta påverkar vattenflödet till angränsande alsumpskog och kvaliteten på vattnet. För att förhindra att förhållandena ändras i alsumpskogen föreslås att dagvattnet omhändertas lokalt inom fastigheten Jonstorp 38:2 i fördröjningsmagasin där vattnet kan fördröjas och renas innan det släpps ut i alsumpskogen. Fördröjningsmagasinet måste förses med filter som renar vattnet från parkeringsytorna t ex olja och asfaltrester. Bestämmelse finns som reglerar mängden dagvatten som kan avledas som är baserat på markens naturliga avledning.

Vid projektering av fördröjningsmagasin krävs marklov där samråd ska hållas med tekniska förvaltningen och miljöavdelningen.

Inom planområdet finns u-område reserverat för allmänna ledningar.

Ei

En ny transformatorstation krävs i anslutning till handelsområdet och föreslås i den nordöstra delen för att inte hamna i konflikt med siktlinjer och infart till fastigheten.

Avfall

Inom planområdet får återvinningsstation placeras norr om bebyggelsen inom handelsfastigheten. Placeringen föreslås för att den inte ska hamna i siktlinjen mot kyrkan.

Störningar

Planförslaget innehåller bestämmelse om att lastning, lossning, varutransporter och ventilation inte får överskrida gällande riktvärden för buller. Denna fråga prövas genom bygglov.

Vid jämförelse med annan livsmedelslokal inom kommunen kan en uppskattning av den ökade tunga trafiken göras. Uppskattningsvis ökar den tunga trafiken med ca 60 fordon/veckan och detta innebär en ökning av den tunga trafiken med ca 20 % på Södåkravägen. Övervägande del av transportererna sker från Norra Kustvägen och bör inte öka transportererna inne i samhället.

Planförslaget innehåller bestämmelse om att häck eller vall måste uppföras till 1,1 meters höjd över körbanan inom skyddsområde för att förhindra störande ljuskäglor från trafiken inom planområdet.

Planförslaget medför att befintliga betesmarker försvinner.

Administrativa frågor

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenserna av planen är att förslaget inte påverkar riksintresse för turism och rörligt friluftsliv negativt. Förslaget ökar tillgängligheten i området med bättre gång- och cykelvägsförbindelser samt erbjuder ett tillskott till turistnäringen.

Enligt översiktplanernas rekommendationer har planförslaget föregåtts av detaljerade studier för att pröva olika lokaliseringar och den föreslagna lösningen bedöms vara förenlig med mål och riktlinjer i Höganäs kommuns översiktplaner.

Utökad service i tätorten stödjer det viktiga nationella miljömålet för god bebyggd miljö. Service av olika slag nära bostaden ger ofta möjlighet för den enskilde att tillfredsställa behov utan onödiga transporter, vilket minskar luftföroreningarna.

Konsekvensen är att mark som inte tidigare varit bebyggd tas i anspråk för ny bebyggelse.

Konsekvenserna av planen är att miljön kring den gamla bykärnan och kyrkan förändras men föreslagen placering av ny livsmedelsbutik har gjorts för att inte bygga bort vyn över kyrktornet. Byggnaden utformas dessutom för att smälta in i landskapet. Entréparti begränsas i höjd för att inte konkurrera med kyrktornet.

Enligt Kulturvårdsplanen skyddas värdefull kulturhistoriskt intressant bebyggelse, som den gamla prästbostaden och Klockaregården, genom planläggning.

Landskapsbilden förändras men viktiga siktlinjer bevaras. Ny bebyggelse anpassas för att harmonisera med landskapet ifråga om färg och form. Bebyggelsens höjd begränsas för att de inte ska dominera landskapet.

Genomförandet av planen innebär att Jonstorp får en ny butiksetablering med hög tillgänglighet för såväl gång- och cykeltrafik som biltrafik och goda expansionsmöjligheter ytmässigt. Butiken har även hög tillgänglighet från Norra Kustvägen, vilket ger starka utvecklingsmöjligheter för rörelsen.

Förutsättningarna för dagvattenhantering i området förändras i och med planförslaget. Som kompensation för hårdgörning av mark tas dagvattnet om hand lokalt inom handelsfastigheten för att vattnet ska kunna fördröjas och renas innan det släpps vidare ut i alsumpskogen.

En nyetablering av livsmedelsbutik genererar en ökad biltrafik, främst tung trafik, vilket i sig medför störningar på miljön beroende av denna trafiks utsläppsnivå av förorenande

ämnen. Lokaliseringen i kanten av samhället ökar med stor sannolikhet inte trafiken inne i Jonstorp.

Detaljplanen bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna för kväve- och svaveldioxid eller bensen överskrids eller att värdet för partiklar förändras så att relationen till normen påverkas negativt.

Genomförandet av detaljplanen för Jonstorp 38:2 m.fl. har bedömts inte kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande tjänstemän:

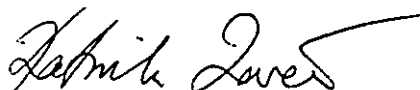
Planförfattare är Katinka Lovén, planarkitekt.

Medverkande är också Henrik Ranby, stadsantikvarie, och planchef Karl-Åke Nilsson.

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för Jonstorp 38:2 i Jonstorp Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Planprogram
Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

Detaljplanen har
upprättats: 2007-08-27 (red. ändring 2007-11-19)
antagits av KF: 2008-02-07
vunnit laga kraft: 2008-03-06

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av en ny livsmedelsbutik utmed Norra Kustvägen i Jonstorp samt säkerställa kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i området runt kyrkan. Syftet är också att ge förutsättningar för en god trafiklösning.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige hösten 2007. Normalt planförfarande tillämpas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet. Huvudmannaskapet åvilar Jonstorps vägförening (Jonstorp ga 5) samt Vägverket för Södåkravägen och Jonstorpsvägen.

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 skall träffas mellan kommunen och exploatör. I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning m.m. regleras. Häck eller vall ska uppföras inom skyddsområde för att förhindra störande ljuskäglor.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet Jonstorp 38:2 ägs av Höganäs kommun. Fastigheterna 11:5 och 12:21 är privatägda.

När planen vunnit laga kraft skall exploatören ansöka hos lantmäterimyndigheten om förrättning. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Exploatören och kommunen svarar för kostnader för planens genomförande.

Tekniska frågor

Kabelvisning ska genomföras före markarbeten.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Katinka Lovén.

PLANAVDELNINGEN

Karl-Åke Nilsson

Planchef