

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Anlagd park

Kvartersmark

S	Skola
---	-------

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

U	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
	Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n ₁	Träd skall finnas
----------------	-------------------

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får ej anordnas
--	-------------------------------

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utförande

	Högst antal antal våningar
--	----------------------------

Utseende

Byggnader ska förses med fasader i puts eller tegel. Inslag av trä är tillåtet. Komplementbyggnader får uppföras i trä.
Tak skall vara matta i en tegelröd färgskala.

Byggnadsteknik

Grundkonstruktion skall utföras radonskyddande
Minsta färdigt golvhöjd 3,30MÖH

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

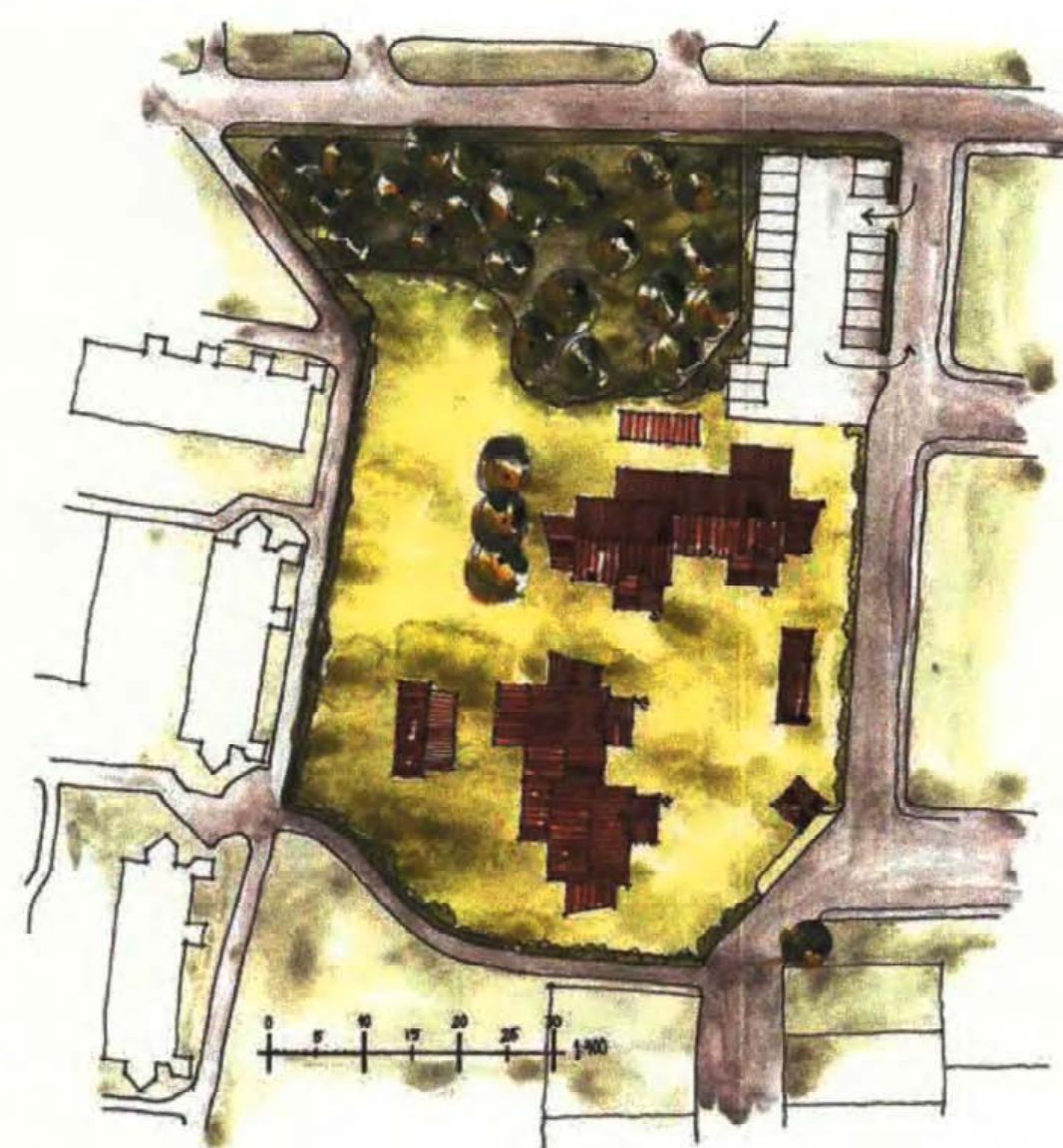
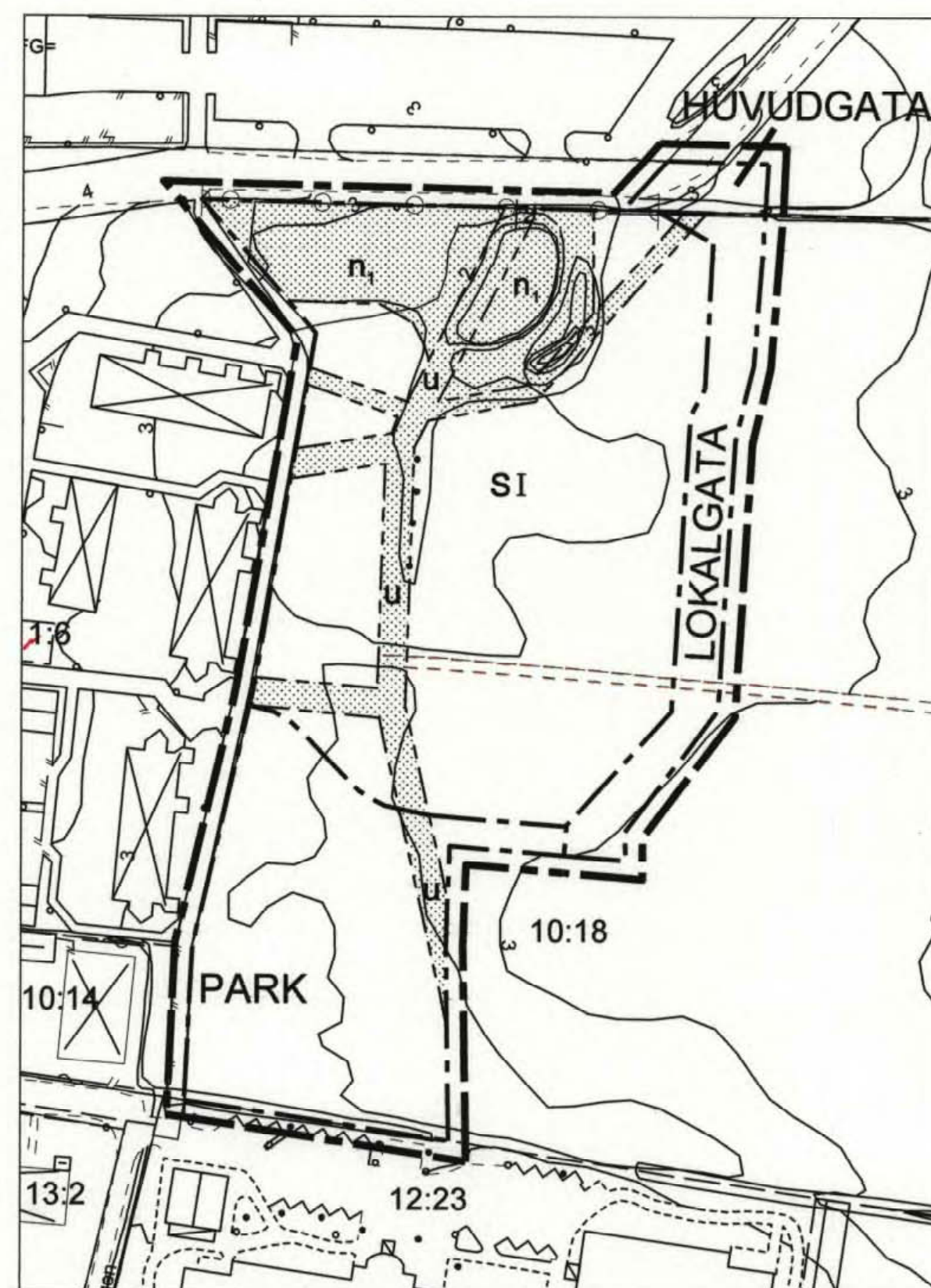


Illustration av förskola, skallös
Illustration ritad av Karin Petterssons Arkitektbyrå

Grundkartans beteckningar

	Kvarters- och traktgräns
	Fastighetsgräns
	Stödmur
	Mur
	Staket
	Häck
	Väg med resp utan kantsten
	GC-vägbant
	Ägostagsgräns
	Höjdkurva
	Avvägd höjd
	Bostadshus
	Uthus
	Skärmtak
	Offentlig byggnad
	Lövträd
	Polygonpunkt
	Fastighetsbeteckning
	Vattenledning
	Dagvattenledning
	Spillvattenledning
	Belysningsstolpe

Grundkartan är upprättad i september 2006 av Kart o Mät.
Tekniska förvaltningen i Höganäs genom kopiering
av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk
metod under 1992, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av
grundinformation och fastighetsutredning i juni 2007.
Skala 1:1000
Standard 1
Koordinatsystem i plan RT90 gon V
Höjdsystem: RH70
Upphovsrätt/kontaktperson: Kart o Mät.
Tekniska förvaltningen i Höganäs/Claes Rosberg
Höganäs 2007-06-20



0 10 20 50 100m



HÖGANÄS KOMMUN

Upprättad
2007-11-07

Skala 1:1000

Antagande
2008-03-13

Laga kraft
2008-04-16

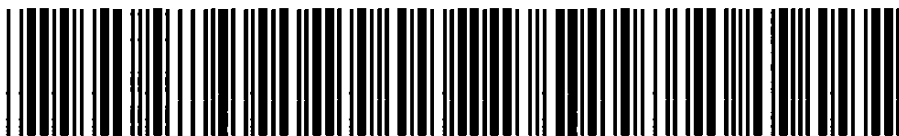
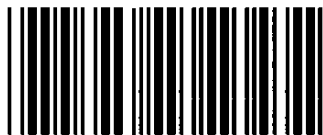
Detaljplan för

Del av JONSTORP 10:18, "FÖRSKOLA"

Höganäs kommun, Skåne län

Karl-Arne Nilsson
Planchef

Jenny Karlsson
Planarkitekt



Akt nr:

1284-P08/394

AU\$1284-P08/394

Upprättade år 2008	Ärendenummer M081097
Ärende Detaljplan för del av Jonstorp 10:18, förskola, i Jonstorp	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

.....²³..... numrerade sidor

.....⁻..... inneliggande kartor

.....¹..... andra kartor

1284-P08/394



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

2.

2008-04-18

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	2008 -05- 0 6
Dnr.....	M081097

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för del av Jonstorp 10:18, förskola, Jonstorp,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2008-03-13 § 21 antagit
detaljplan för del av Jonstorp 10:18, förskola, i Jonstorp, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 16 april 2008.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Del av Jonstorp 10:18, förskola
i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har upprättats: 2007-11-07
antagits av Kommunfullmäktige: 2008-03-13
vunnit laga kraft: 2008-04-16

INLEDNING

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

Fastighetsägarna till Jonstorp 10:18 och 10:6 har ansökt om detaljplanläggning för nybyggnation av bostäder i ett område, som i översiktsplanen 2002 är avsatt för ny tätortsbebyggelse med bostäder. Inom ramen för planarbetet bearbetas också förslag till plan för ny förskola samt utvidgningen av befintligt planområde för skola mm. Vidare finns förslag om ny sträckning av Revavägen.



Det ursprungliga planområdet för hela Jonstorp 10:18 m.fl.

Kommunstyrelsen beslöt senast den 19 september 2006 att prioritera uppdraget för Jonstorp 10:18 m fl utmed Revavägen i centrala Jonstorp. Tidsplanen anger att ny detaljplan bör kunna vara klar för antagande under 2007.

Under planarbetet har förutsättningarna för ny förskola förändrats. Behovet av nybyggnation av förskola har ökat och därmed har tidsplanen för byggandet av nya förskolelokaler påverkat planarbetet på så sätt att det har bedömts nödvändigt att bryta ut området för förskolan ur helheten dvs planarbetet för fastigheten Jonstorp 10.18 m fl . Den utbrutna delen benämns ”Detaljplan för del av Jonstorp 10:18, Förskola”.

Den tomt för förskola som ingick i förslaget till detaljplan som varit föremål för plansamråd har förändrats på så sätt att den nu dimensioneras för fyra avdelningar. Aktuellt förslag till detaljplan innefattar också tidigare föreslaget område för park. Motivet för detta är att parkområdet behövs för att dagvattenhanteringen som är knuten till förskoleområdet.

Förslaget till detaljplan för "Del av Jonstorp 10:18, Förskola" genomförs fr.o.m. utställningen som en separat detaljplan.

Syfte

Detaljplanen ska möjliggöra byggandet av en ny förskola samt anläggningen av ett parkområde med utjämningsmagasin för dagvatten.

Planområdets omfattning

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Jonstorp 10:18 och har tidigare inte varit detaljplanlagd.

Huvuddrag

Inom planområdet möjliggörs en förskola med tillhörande friytor, angöring och parkering. Längst i norr finns en befintlig trädunge med ett antal uppväxta träd. Förskoleområdet planeras så att den befintliga trädungen blir en viktig del av lekytorna till förskolan. Angöring till förskolan sker från den planerade lokalgatan.

Tidplan och planprocess

Planarbetet genomförs enligt normalt planförfarande. Planarbetet påbörjades under hösten 2006 och målet är en antagen detaljplan i början av år 2008.

Samråd

Programsamråd för detaljplanen för hela Jonstorp 10:18 m.fl. hölls mellan den tionde januari och den nionde februari 2007. Ett detaljplanförslag arbetades fram och detaljplanen var på plansamråd mellan den 20 juni till den åttonde augusti 2007. Planarbetet har sedan delats upp i två detaljplaner. Inkomna synpunkter har sammanställts till samrådsredogörelse, som har legat till grund för bearbetningen av samrådsförslag till utställning.

Utställning

Utställning för detaljplan för "Del av Jonstorp 10:18, förskola" hölls mellan den 29 november och 28 december 2007. Inkomna synpunkter har sammanställts till ett utlåtande.

Förenligt med 3, 5 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

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. Underlag för miljöbedömning behandlades parallellt med planprogrammet i december 2006. Samråd genomfördes samtidigt för de två handlingarna. I samband med beslut om samråd gjorde kommunen den preliminära bedömningen att detaljplanens genomförande inte kunde antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning har genomförts och slutsatsen är att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningsprocessen är avslutad och beslut om godkännande togs av Kommunstyrelsen den femte juni 2007. Miljöbedömningsprocessen är därmed avslutad. Konsekvenserna av genomförandet av aktuell detaljplan redovisas i denna planbeskrivning.

Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i centrala Jonstorp och omfattar en del av fastigheten Jonstorp 10:18. Detaljplanen avgränsas i söder av tomten för Revalyckans vårdboende, i väster av bostadsområdet vid Vivebäcksväg och nuvarande Revavägen, i norr av nuvarande Revavägen och i öster av den pågående detaljplanen för Jonstorp 10:18 m.fl.



Areal

Planområdet omfattar ca 10 000m² varav ca 2750m² reserveras för grönytor och 7250 m² för förskoleverksamhet.

Markägförhållanden

Jonstorp 10:18 ägs av Riksbyggen fastigheter TÖ AB, Stockholm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Höganäs kommun

Den kommuntäckande översiktsplanen för Höganäs kommun 2002, aktualiserad av kommunfullmäktige i december 2005 anger ett utbyggnadsområde för Jonstorp tätort med bostäder österut. Förskolan blir en del av det nya bostadsområdet. Fördjupningen av översiktsplanen för Jonstorp gäller parallellt med Översiktsplanen för Höganäs kommun, ÖP 2002/2005 med vissa undantag där den kommunomfattande översiktsplanen tar över.

Av översiktplanerna framgår att ny bebyggd struktur ska skapas i anslutning till befintlig tätort. I det översiktliga planarbetet har avvägningar bland annat gjorts mellan intresset att bygga nytt i tätorten och intresset att långsiktigt bevara natur- och kulturmiljöer.

Karta, Utdrag ur fördjupad översiktsplan, Jonstorp



□ Bostäder (inkl. kontor och icke störande bostadsanknuten verksamhet)

■ Service (butik, restaurang, vård, skola, barnomsorg, busstation)

▨ Verksamheter (småindustri)

■ Jordbruk / icke störande verksamhet

□ Hamn

■ Kyrka, kyrkogård, församlingshem

□ Sport

□ Natur- och rekreationsområde

□ Odlingssländskap

●●●● Gång- och cykelväg

..... Strandpromenad / Naturstig

— Avgränsning av bebyggelse

Fördjupad översiktsplan för Jonstorp

Jonstorps fördjupade översiktsplan anger rekommendationer för detaljplanläggning i aktuellt område. Dessa stöds av den kommunomfattande översiktsplanen. Översiktligt anges följande förutsättningar som viktiga att beakta vid planering för bebyggelseutveckling i Jonstorp.

- Läget vid Skälderviken
- Goda boendemiljöer med mycket grönt
- Sammanhållen grundskola F-9.
- Gammal bymiljö med närhet till regionala kommunikationer

Förskolan planeras söder om Revavägen, i anslutning till den befintliga skolan som ligger strax norr om Revavägen. Översiktplanens markanvändningsförslag framgår av ovanstående karta.

Kulturmiljöplan

Enligt kommunens kulturmiljöplan "Kulturmiljöer på Kullahalvön", 1993, ingår stora delar av Jonstorps samhälle i ett område med lokalt bevarandebestånd för kulturmiljön. Området benämns "Jonstorp-Tunneberga" och omfattar en stor del av tätorten, med ett större bestånd av äldre byggnader varvat med yngre bebyggelse. Aktuellt planområde saknar idag bebyggelse. De kulturhistoriska värdena i centrala Jonstorp är en förutsättning som det fortsatta planarbetet ska ta hänsyn till.

Naturvårdsplan

I kommunens naturvårdsplan, "Värdefull natur i Höganäs kommun", antagen 1997, redovisas ett område benämnt "Strandängar mellan Jonstorp och Farhult" som bl a. omfattar markområdena öster om Jonstorps centrala delar med jordbruksmark, strandängar och del av Skälderviken.

Strandskyddet är utvidgat till 300 m upp på land. Detaljplaneområdet ligger utanför strandskyddsområdet. Kärr, småvatten och stengården är skyddade enligt biotopskydd (MB 7 kap). I övrigt ges inget skydd förutom hänsynsreglerna i Skogsvårdslagen (SVL §21) och lagstiftningen om skötsel av jordbruksmark (MB 12 kap). I länsstyrelsens naturvårdsplan från 1975 föreslås delar av området avsatta som naturreservat.

Riksintressen

Planområdet omfattas, liksom hela samhället Jonstorp och kusten enligt Miljöbalkens 4 kapitel, av riksintresse kustzon samt område av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism. Kusten vid Jonstorp samt området längs Görslövsån tillhör område av riksintresse för naturvården. Kustområdet från Jonstorp till kommungränsen mot Helsingborg är dessutom riksintresset Natura 2000. Gränsen för Natura 2000 finns som närmast ca 600 meter från planområdet.

Detaljplaner

Fastigheten Jonstorp 10:18 är inte tidigare detaljplanlagd. Angränsande områden i väster och söder är detaljplanlagda med Detaljplan för Jonstorp 10:17 m m (1989) och Detaljplan för Jonstorp 12:20, 13:2 m fl (2001) och utbyggda med bostäder och vårdboende. Skolan har ett område för utvidgning av sin verksamhet norr om Jonstorp 10:18 som är detaljplanlagt med Detaljplan för Jonstorp 11:3 och 11:4 (1997/98).

Pågående detaljplaner

Omedelbart öster om planområdet planeras ett 60-tal nya bostäder i den pågående detaljplanen för Jonstorp 10:18 m.fl. Söder om aktuellt planområde pågår detaljplanläggning för del av fastigheten Jonstorp 12:20 med ett tiotal bostäder samt utbyggnad av vårdboendet Revalyckan. Söder om 12:20 Södra pågår modernisering av detaljplan för bl.a. Tomtelund och Tunneberga Gästis.

NULÄGESBESKRIVNING AV PLANOMRÅDET

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av åker- och ängsmark. I den norra delen av planområdet finns en igenfylld mägergrav med ett större område med träd- och buskvegetation. Vegetationsområdet skall till största delen bevaras. Marken sluttar något från väster mot öster. Bibehållandet av de flesta av träden, närheten till strandängarna och ett antal andra natur- och strövområden innebär en kvalitet för förskolan.



*Planområdet
sett från
nordost*

Geotekniska förhållanden

För fastigheterna Jonstorp 10:6 och 10:18 genomfördes en geoteknisk undersökning av WSP i mars 2007. Undersökningen redovisas ned till ca 5 m under markytan. Jordlagren i utbyggnadsområdet består främst av mulljord och sand. Sanden är i huvudsak siltig eller något grusig. Även finsand förekommer. I två undersökningspunkter har den fria vattenytan kunnat avläsas. Vattenytan har avlästs till 0,6-0,8 m under markytan för Jonstorp 10:18. Grundvattennivån har bedömts kunna variera under året med 1 – 1,5 meter.

Kulturmiljö

Bebyggelse

Jonstorps by är känd sedan medeltiden, med kyrka från 1200-talet. Byn utvecklades längs den gamla landsvägen mellan Mölle och Ängelholm, som följer en mindre höjdrygg, Litorinavallen, längs den gamla kustlinjen. Här låg den tidigaste kända bebyggelsen i området från stenåldern.

Planområdet ligger på höjdryggens östsluttning med de öppna markerna mot Skälderviken. Det öppna landskapet bryts med vegetation längs ägo- och gränserna. Planområdet ligger i direkt anslutning till Jonstorps gamla bykärna, nära bygatan, Jonstorpssvägen. Äldre bebyggelse längs bygatan har stor betydelse för samhällets identitet och karaktär. Det finns inslag av skånelängor och andra traditionella hustyper. Husen har normalt fasader i tegel, korsvirke eller trä samt sadeltak, täckta av tegel- eller betongpannor, tjärpapp eller målad plåt.

Fornlämningar

Detaljplaneområdet ligger nedanför den gamla strandlinjen, Litorinavallen, och utanför Jonstorp bytomt varför sannolikheten att finna fornlämningar i området är liten. Riksantikvarieämbetet UV Syd har genomfört utredning om de arkeologiska förhållandena inom planområdet och redovisat bedömningen att inga arkeologiska insatser krävs och att inget särskilt tillstånd enligt lagen om kulturminnen mm behövs. Om fornlämningar påträffas skall markarbeten omedelbart avbrytas enligt bestämmelserna i 2 kapitlet 10 § i nämnda lag och länsstyrelsen kontaktas.

Service och verksamheter

Offentlig service

Intill planområdet finns Jonstorps skola med årskurserna F-9. Bredvid skolan finns ishall och fotbollsanläggning. Bibliotek finns centralt i Jonstorp vid Jonstorpsvägen. Räddningstjänsten i Höganäs kommun företräds lokalt av ett brandvärn.

Kommersiell service/verksamheter

Centralt i Jonstorp finns dagligvarubutik, butiker, Gästgivaregård, bensinstation mm.

Teknisk försörjning

Kommunal teknik mm

Planområdet ligger centralt i Jonstorp varför försörjning med dricksvatten, avlopp och elförsörjning kan ske från befintliga system. Dagvatten kan tas omhand i befintliga system efter fördröjning i öppet system. Lokalt fjärrvärmesystem utreds. Bredband för IT mm är under utbyggnad.

Vägar och trafik

Biltrafik

Jonstorps vägförening är huvudman för de lokala vägarna i Jonstorp. Jonstorpsvägen och Görslövsvägen är de gamla landsvägarna mot Mölle, Ängelholm och Höganäs och för dessa är Vägverket huvudman. De fungerar idag som huvudförbindelser för biltrafiken inom tätorten Jonstorp medan genomfartstrafiken har lagts utanför samhället – väg 112 (Ängelholmsvägen) och Norra Kustvägen mot Mölle. Söderåkravägen ger en kort infart från Norra Kustvägen till centrala Jonstorp, med direkt koppling till Revavägen. Förskolan blir därför lätt tillgänglig från det överordnade vägnätet.

Den fördjupade översiktsplanen 2000 redovisar trafikmängderna 660 fordon/årsmedeldygn på Jonstorpsvägen. Trafikräkning på Revavägen år 2007 visar en årsmedeltrafik på ca 830 fordon. En trafikutredning från oktober 2007 har beräknat trafiktillskottet från en genomförd detaljplan för "Del av Jonstorp 10:18, förskola" till ca 60 bilar till och från förskolan.

Trots den relativt blygsamma årsmedeldygnstrafiken är trafiken under morgon- och kvällsrafik till och från skola mm en viktig trafiksäkerhetsfråga. En framtida utbyggnad av hela Jonstorp 10:18 m.fl. ökar kraven på en god trafikmiljö i området.

Trafikutredning avseende korsningen Jonstorpsvägen/Revavägen/Södåkravägen genomfördes år 2006. Rekommendationen från utredningen är att korsningen byggs om till en cirkulationsplats.

Gång- och cykeltrafik

Översiktsplanen anger att övergripande cykelstråk skall finnas i kustzonen från kommungränsen till Kullaberg. Separat cykelfält längs Jonstorpsvägen är en del i nämnt stråk.

För att möjliggöra säkrare skolvägar finns idag alternativa gång- och cykelmöjligheter parallellt med Jonstorpsvägen inne i bebyggelsen. Den planerade förskolan ligger precis i anslutning till en befintlig gång- och cykelväg. En ny gång- och cykelväg planeras också genom parken söder om förskolan.

Kollektivtrafik

Norra Kustvägen med anslutning till väg 112 ger goda förutsättningar att anordna kollektivtrafik. Idag betjänas Jonstorp av två busslinjer. Båda busslinjerna angör Jonstorps centrum, med hållplats ca 250 m från planområdet. Resande till och från Helsingborg får byta i Höganäs.

Trafikbuller

Vid nybyggnad får ekvivalent bullernivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Motsvarande värde för utomhusmiljö är 55 dBA. Revavägen i norr utgör tillfart till ett 50-tal småhusfastigheter, varav några är obebyggda, samt till planområdet med område för förskola. Öster om förskolan planeras ett 60-tal småhusfastigheter på Jonstorp 10:18 m.fl. Utbyggnadsområdets läge med ett avstånd på över 200 m från Jonstorpsvägen och med mellanliggande bebyggelse innebär att förskolan inte bullerstörs från Jonstorpsvägen.

Hälsa och säkerhet

Radon

Det finns inga kända områden med förhöjd risk för markradon i Jonstorp. Markradonmätningar har gjorts i samband med den geotekniska undersökningen av Jonstorp 10:6 och 10:18. Dessa mätningar är dock inte helt tillförlitliga p g a att jorden var vattenmättad. Då jorden främst består av sand och berggrunden i området normalt inte avger höga radonhalter bedöms inte området ha förhöjd risk för radon. Området bör kunna klassas som normalradonmark. Kompletterande markradonmätningar bör utföras för att bestämma de naturliga variationerna av radonhalter inom området.

Markföroreningar

I samband med geoteknisk undersökning av marken inom planområdet gjordes bedömningen att några markföroreningar inte finns inom planområdet.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer finns för sex typer av ämnesgrupper, ämnen och partiklar i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normvärdet.

Höganäs kommuns miljökontor har år 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mätpunkt i centrala Höganäs. Endast partikelvärdet har vid mätningarna i bland överstigit normvärdet. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve-

och svaveldioxid. Jämförelsevärden finns från mätningar 1992/1993. Luftens kvalitet i Jonstorp bedöms vara bättre än i Höganäs stad.

Höjd över havet

Jonstorps by ligger delvis på de svaga sluttningarna ner mot havet och Skälderviken. Höjden över havet i aktuellt planområdet har mätts till värden mellan +2 och +3 meter över havet. Reglering i detaljplanen kommer att leda till att mark under nivån ca + 3 meter höjs till denna nivå.

PLANFÖRSLAG

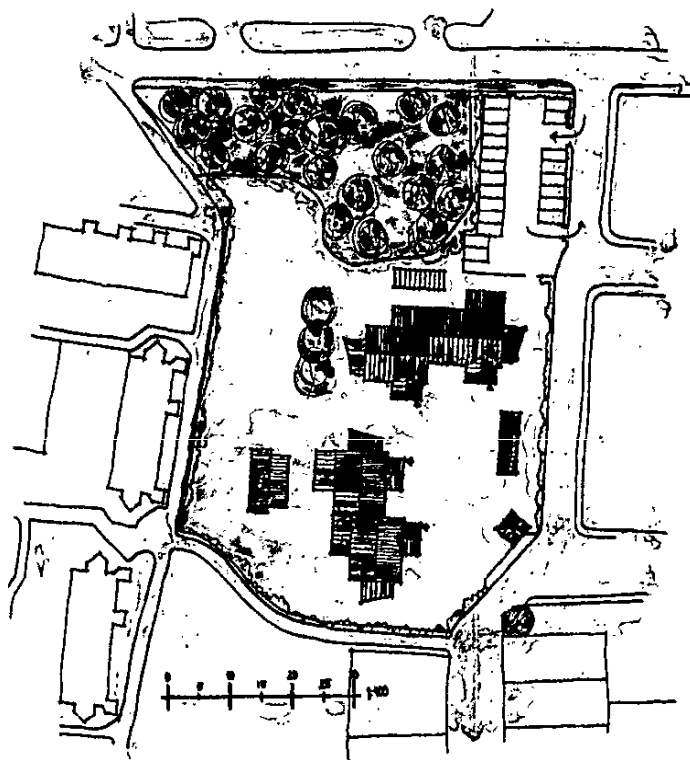
Huvudstruktur

Planområdet är lokaliserat vid Revavägen, öster om Jonstorps centrala delar och föreslås omfatta ett område för förskola och ett parkområde. Det senare kommer att under kortare perioder att användas som utjämningsmagasin för dagvatten.

I samband med planarbetet för Jonstorp 10:18 m.fl. föreslås en omläggning av Revavägen. En del av den nya Revavägen tas med i planen för förskolan för att möjliggöra angöring. Lokalgatan i den aktuella planen är gemensam för förskolan och för det planerade bostadsområdet på Jonstorp 10:18 m.fl. Infarten till förskolan utgör också den västligaste infarten i hela utbyggnadsområdet för Jonstorp 10:18 m.fl.

Angöringen till förskolan sker i den norra delen av planområdet via den planerade lokalgatan. Parkering för personal och föräldrar sker på tomten.

Den nya förskolan etableras strax intill Jonstrops skola och kringliggande befintliga och planerade bostadsmiljöer. Gång- och cykelmöjligheter i nordsydliga riktningar tillsammans med en utvecklad vägstruktur ger den östra centrala delen av Jonstorp en sammanhängande och integrerad karaktär.



Illustrationsskiss av, förskoletomten, Karin Petterssons arkitektbyrå, ej skalenlig

Grönytor, lek- och rekreationsytor

Förskolan får stora friytor med uppväxta träd i den norra delen av tomten. Parken i söder utgör en grön- och lekyta för den omkringliggande planerade och befintliga bebyggelsen. Träddungen inom förskoleområdet skyddas med planbestämmelser. Förutom närheten till strandängarna innebär närheten till ett antal natur- och strövområden också en god kvalitet. Detta gäller bl.a. Gerdas äng och Halsarevet.

Vatten och avlopp

Dagvatten och spillvatten ansluts till kommunala ledningar i anslutning till planområdet. Spillvatten avleds genom självfall och/eller genom pumpning. Dagvattnet avleds genom traditionellt system som passerar området. För att detta ska vara möjligt kommer föreslagen parkmark att utöver funktionen park också tjäna som utjämningsmagasin vid de tillfällen belastningen blir så stor i ledningsnätet att rören inte förmår ta hand om allt vattnet. Då kommer dagvatten att ledas ut på parkmarken för utjämning i systemet. När belastningen sjunker kommer vattnet att återföras till dagvattenledningen.

Energi och värme

Val av uppvärmningssystem styrs inte i detaljplanen.

Landskapsanpassning

Terrängvariationerna inom området är mycket små. Området ligger 2-3möh. I princip uppfattas området som plant. En viss uppfyllning av marken, på upp till 1 m (+ 3m) erfordras vid utbyggnaden och vid ledningsdragningar.

De geotekniska förhållandena är generellt goda. All yttlig organisk jord skall schaktas bort under ny byggnad. En väl fungerande dränering och fuktisolering för grunden är viktig.

Höjdsättning

Minsta färdig golvhöjd skall vara 3,30möh.

Tillgänglighet

Markområdets topografi och planerade förändringar av nivåerna i planområdet ger mycket goda förutsättningar för en bra yttre tillgänglighet. Gestaltningen av den yttre miljön ska ta sikte på att med hög kvalitet skapa en god trafikmiljö för gående och cyklister medan motorfordonstrafiken bör ha en underordnad roll.

Hälsa och säkerhet

En ev framtida höjning av havsnivån förbereds genom att byggnaderna får en minsta färdigt golvhöjd på 3,30möh.

I planen finns en bestämmelse om att grundkonstruktionen skall utföras radonskyddande.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att Jonstorps by ges möjlighet till uppförande av fyra nya permanenta förskoleavdelningar. Förskoleverksamheten får lokaler och utemiljö som är speciellt anpassade för dess verksamhet. Utemiljön med bl.a. bevarandet av trädningen i norr ger en stimulerande och varierad lekmiljö för barnen samt att Förskolan avskärmas från Revavägen. Trängseln minskar på den förskola som haft tillfälliga paviljonger på skolgården tidigare. Planens genomförande bidrar konkret till en bättre samlad miljö för förskolans barn i kommunen.

Översiktsplanens överväganden mellan olika allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen har samstämmt från Länsstyrelsen och kommunen förordat en utbyggnad av Jonstorp i aktuellt område.

I det samlade aktuella planarbetet har tidigare överväganden prövats på nytt. Förändringen av markanvändningen från jordbruk till tätortsändamål kan inte bedömas skada jordbrukets långsiktiga intressen att bruka aktuellt område.

Riksantikvarieämbetet UV Syd har konstaterat att det inte finns arkeologiska lämningar som kräver särskilda insatser från arkeologisk synpunkt.

Geoteknisk undersökning visar att markförutsättningarna är normala för bebyggelse. Ingen särskild påverkan på omgivningen kan förväntas av grundläggningsarbetet. Höjdmätning av marken är underlag för en uppfyllnad till höjden + 3,0 meter över havet. Därmed skapas god framförhållning vad avser framtida höjning av havsnivån.

Landskapsbilden i området innefattar bl.a. landskapet som ingår i Natura 2000 området. Tillskottet av ny bebyggelse som utvidgning av Jonstorps tätort förändrar på kort sikt upplevelsen av Jonstorp från omgivande landskap. På längre sikt blir tillskottet troligen en integrerad del av det som långsiktigt blir byn gräns mot strandängslandskapet mot Skälderviken.

Biltrafiken kommer att öka i området när detaljplanen genomförs. Trafikutredning och trafikkonsekvensutredning konstaterar att kapacitet finns för trafiken och att trafiksäkerhetshöjande åtgärder erfordras.

Teknisk försörjning som vatten, avlopp och el kan genomföras utifrån befintliga förhållanden. Bredband är under utbyggnad.

Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av aktuell detaljplan inte medföra sådan påverkan på riksintressena som berörs att den inte bör upprättas.

Administrativa frågor

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

Medverkande i planarbetet

Ägaren till fastigheten Jonstorp 10:18 m.fl. har anlitat Plan- och Byggnadskonst i Lund för att upprätta plankarta med bestämmelser och planbeskrivning för Jonstorp 10:18 m.fl. Från konsultfirman har medverkat arkitekt MSA MAA Bo Larsson, arkitekt MSA Anna Medin och arkitekt MSA Vlade Naumovski.

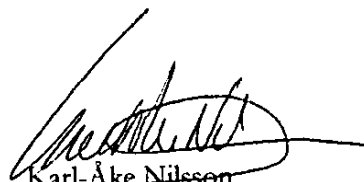
Detaljplanen för "Del av Jonstorp 10:18, förskola" har utgått från handlingarna för Jonstorp 10:18 m.fl och bearbetats av Jenny Knutsson, Höganäs kommun. Från kommunen har även exploateringschef Ulf Andersson medverkat.

Planavdelningen den 7 november 2007



Jenny Knutsson

Planarkitekt



Karl-Åke Nilsson

Planchef



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Del av Jonstorp 10:18, "Förskola"

i Jonstorp Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Planprogram
Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har
upprättats: 2007-11-07
antagits av KF: 2008-03-13
vunnit laga kraft: 2008-04-16

Syfte

Detaljplanen ska möjliggöra byggandet av en ny förskola samt anläggningen av ett parkområde med utjämningsmagasin för dagvatten.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i början av år 2008.
Normalt planförfarande tillämpas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Ägare av fastighet som ingår i detaljplanen ansvarar för planens genomförande.
Höganäs kommun är inte huvudman för allmän platsmark i eller i anslutning till planområdet. Jonstorps vägförening är huvudman för den allmänna platsmarken.

Avtal

Höganäs kommun avser förvärva fastighet för förskoleändamål.
Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och fastighetsägaren.
I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning m.m. regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet Jonstorp 10:18 är privatägd. Fastighetsrättsliga åtgärder är främst avstyckning av angiven tomt för förskolan.
Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kommunen och berörd fastighetsägare svarar för samtliga kostnader för planens genomförande.

Driftskostnaden för gata och gatubelysning har av tekniska förvaltningen beräknats till 10 500kr/år.

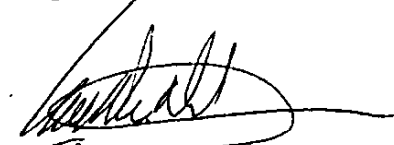
Tekniska frågor

Radonundersökning ska genomföras innan exploatering inleds.
Kabelvisning ska genomföras före markarbeten.

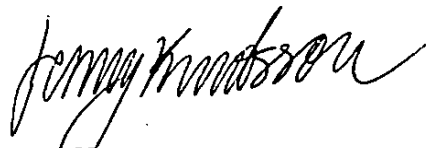
Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Jenny Knutsson i samarbete med Ulf Andersson.

Höganäs kommun



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Jenny Knutsson
Planarkitekt