

KS/2022/1310

▶ **PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för gamla biblioteket
(Tunneberga 5:2)

i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län

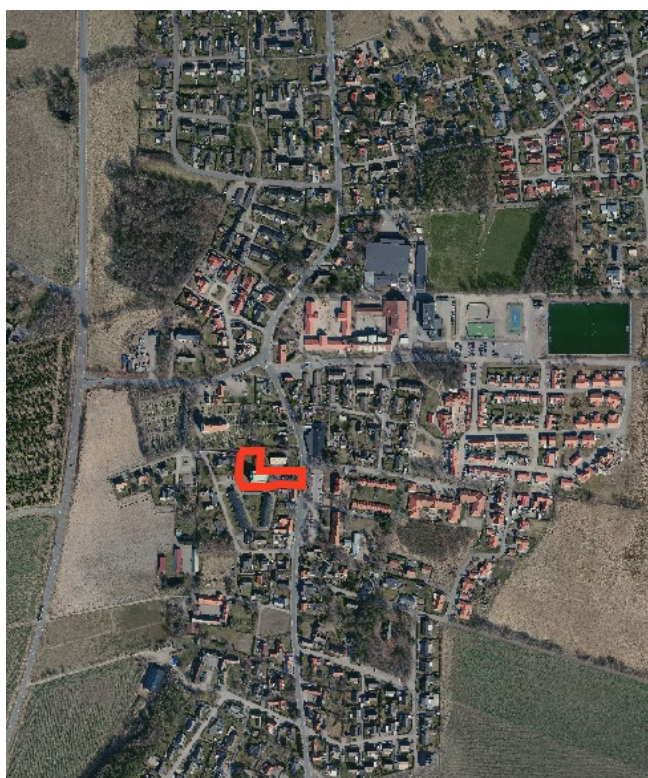


Bild: Planområdet

SAMRÅDSHANDLING, 2023-10-19



**HÖGANÄS
KOMMUN**

Innehåll

FÖRORD	2
DETALJPLANENS SYFTE	3
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	5
PLANERINGSUNDERLAG	10
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	13
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	17
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	18
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	20



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
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:
Liridon Tetaj, planarkitekt och planförfattare
Bashir Chikho, mark- och exploateringsingenjör



DETALJPLANENS SYFTE

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är möjliggöra bostäder och service/centrumverksamhet samt att skydda den nuvarande bygganden inom fastigheten som tidigare varit ett bibliotek.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 30 augusti 2021 §50 att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för Tunneberga 5:2 i Jonstorp.

ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900). BFS:2020:8

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 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.

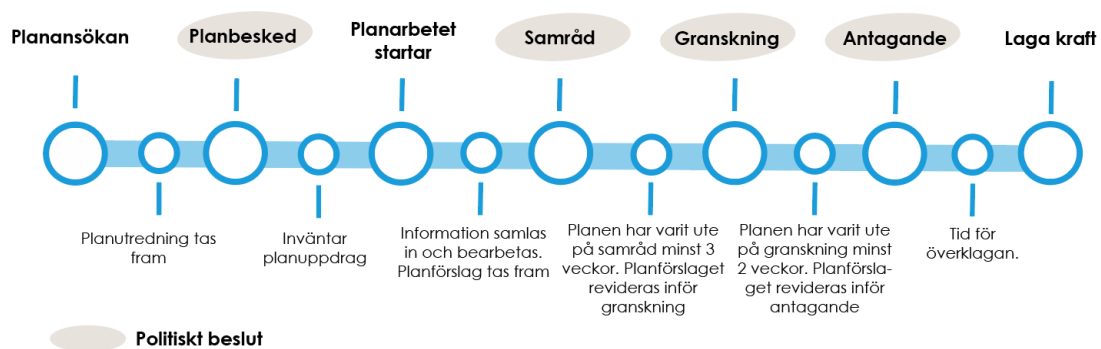


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut.

▶ PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Inom fastigheten finns en byggnad i sekelskiftesarkitektur med sitt karaktärsfyllda tegel från slutet av 18- och början på 1900-talet. Byggnaden var tidigare ett bankhus och senare ett bibliotek. I nuläget har den inte någon funktion. Parkeringarna inom fastigheten används fortfarande idag av besökare till Ica butiken.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området ligger väster om Jonstorpsvägen på cirka 7 meter över havet. Fastigheten och omgivningen är plant utan större topografiska skillnader.

GEOLOGI

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs större delen av Jonstorp av klapper. Klapper är en jordart bestående av stenar och mindre block som svallats ut från en annan jordart genom vågornas verkan, oftast från morän.

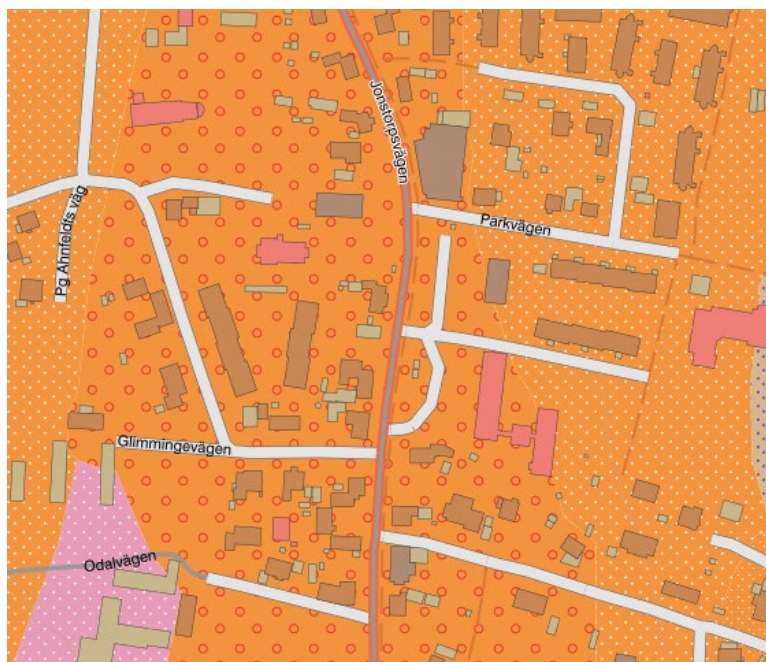


Bild 1: Utdrag ur SGUs jordartskarta

FRITID OCH REKREATION

Planområdet ligger kommer att utgöra en del av centrum området i Jonstorp med närheten till Ica butiken. Nordost om planområdet finns Jonstorpsskolan med fotbollsplaner och multiarena. Öster om planområdet finns en ny lekplats.

VEGETATION

Inom planområdet finns ett antal träd som även i fortsättningen kommer att bevaras. Träden är placerade utmed parkeringen samt vid gränsen till omgivande fastigheter.

FORNLÄMNINGAR

Kommunen har varit i kontakt med länsstyrelsen angående fornlämningar. Enligt länsstyrelsen (ärendebeteckning 431-2784-2023) ligger fastigheten inom fornlämning L1989:9397. Fornlämningen utgörs av Jonstorps bytomt. Många av de skånska byarna etablerades redan under medeltiden men upplöstes mer eller mindre i samband med skiftesreformerna under 1800-talets första hälft. Byarna låg oftast på ungefär samma plats som där de bildades fram till att de upplöstes och bytomtens utbredning definieras utifrån dess läge på historiska kartor från 1700- och 1800-talet. Efter skiftesreformerna har många bytomter åter bebyggts men det är lämningar efter den äldre byn, dolda under mark i form av kulturlager, bebyggelserester m.m., som är skyddade som fornlämning. Information om lämningen kan hämtas från Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister, se länk: <https://pub.raa.se/visa/>

Fornlämningar skyddas enligt Kulturmiljölagens 2 kap. och det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. När det gäller plantering så avser detta inte vanlig trädgårdsskötsel.

Länsstyrelsen kan i vissa fall ställa krav på att markingreppen föregås av någon form av arkeologisk undersökning, vilket vanligtvis kostnadsmässigt belastar den som vill bygga/gräva. Enklare markingrepp kan resultera i ett tillstånd till ingrepp med anmälningsplikt. Dvs framkommer fornlämningar (stenpackningar, skelettdelar, bebyggelserester, eldstäder etc) vid de planerade markarbetena ska dessa i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

En Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning i enlighet med 2 kap. kulturmiljölagen (KML) ska göras. Ansökan ska vara länsstyrelsen tillhanda i mycket god tid innan planerade markarbeten ska påbörjas.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom fastigheten består av en ståtlig byggnad som tidigare var ett bankhus och ett bibliotek. Idag står det helt tomt utan någon funktion.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Området kommer tillsammans med Ica att utgöra en del av Jonstorpscentrum. Tanken är att det ska finnas någon form av centrumverksamhet i den befintliga byggnaden. Planområdet är lokaliserat cirka 300 meter sydväst om Jonstoppskolan.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Planområdet ligger utmed Jonstoppsvägen där Trafikverket är väghållare. Jonstoppsvägen är den väg som löper genom hela orten som börjar vid Görslövsån och slutar i norr där Norra kustvägen tar vid. Det finns inga alternativa vägar att angöra till planområdet än Jonstoppsvägen.

BILTRAFIK

Enligt statistik från nationella vägdatabasen uppgår årsdygnstrafiken (ÅDT) mellan 501 – 1000 fordon.

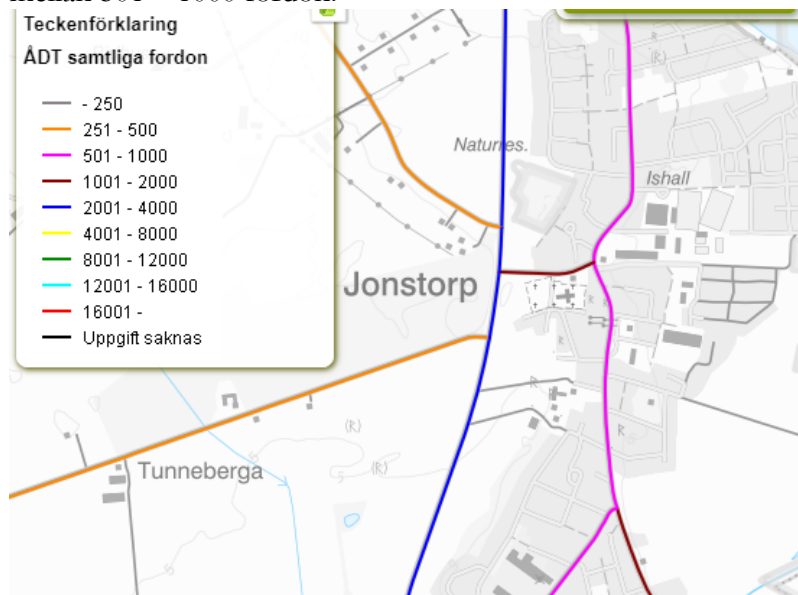


Bild 2: Karta som visar trafikflödet genom Jonstorp

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Jonstoppsvägen utgör en lokal cykelväg i byn vilket planområdet angränsar till. Längre söderut där Jonstoppsvägen möter Görslövsvägen övergår cykelvägen från att vara en lokal cykelväg till att bli en regional cykelväg.

Det finns inga gångfartsområden i Jonstorp. Blandtrafik är den typ av trafik som dominerar på gatorna i området.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 30 meter från hållplatsen ”Jonstorp centrum”. Genom Jonstorp centrum kör två linjer. Den ena är linje 225 som kör mellan Höganäs och Ängelholm med en turtäthet på en buss i timmen. Under rusningstrafik går det två avgångar i timmen.

Den andra linjen är 224 som kör mellan Höganäs och Helsingborg. Avgångarna är anpassade till jobb/skoltider. Linje 224 avgår en gång i timmen fram till kl 09:17 därefter är det uppehåll fram till klockan 13:11. Då avgår bussen en gång i timmen igen.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkeringar finns idag inom fastigheten och kommer även att finnas kvar i fortsättningen. Infart/utfart till fastigheten är enbart via Jonstorpsvägen. Om det etableras någon form av centrumverksamhet kommer varuleveranser ske via Jonstorpsvägen och tas emot inne på fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns dagvatten, spill och vattenledningar inom planområdet.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet är ansluten till det kommunala dagvattennätet. Den räcker för det befintliga i området. Däremot måste vatten som alstras på grund av den nya hårdgjorda ytorna fördröjas eller omhändertas lokalt.

AVFALL

Plats för avfall finns inom fastigheten.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Inom området finns ledningar tillhörande Höganäs energi samt Skanova.

HÄLSA, SÄKERHET

Någon omfattande risk bedöms inte föreligga i området.

MARKFÖRORENINGAR

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

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Översvämningar i området bedöms inte utgöra en risk då området ligger cirka 7 meter över havet.

RADON

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

MILJÖ

DAGVATTEN

Kapaciteten i dagvattenledningarna bedöms inte vara tillräcklig för ytterligare påkoppling. Dagvattnet som alstras inom planområdet ska även omhändertas lokalt.

KULTURMILJÖMÄSSIGA FÖRHÅLLANDEN

BYGGNADSMINNEN

Den befintliga byggnaden inom fastigheten är viktig ur en kulturmiljöaspekt. Byggnaden är klassad som särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv enligt kommunens kulturmiljöwebb.

▶ PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att nybebyggelse ska i första hand uppföras genom förtätning i Jonstorps centrala delar.



Bild 3: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

GÄLLANDE DETALJPLANER

För området gäller detaljplan 12-JON-827. Det är en ändring av byggnadsplan från år 1974. Planen föreskriver ”område för allmänt ändamål” för den del som nu är föremål för planläggning.

VA-PLAN (VATTEN & AVLOPP)

Kommunen antog 2021 en VA-plan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I denna VA-plan finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart VA-system, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns i framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde.

Dagvattenanläggningar bör uteslutande placeras på allmän platsmark så att kommunen äger och har skötselansvaret för anläggningarna. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdrämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

Övriga kommunala planer/program/dokument som kanske behöver lyftas fram:

**TRAFIK PM FÖR STADEN/TRAFIK PM FÖR VIKEN
PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM**

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Eventuella markförvärv, ramavtal

**RIKSINTRESSEN
KULTURMILJÖVÅRDEN**

Planområdet ingår inte i område definierat som riksintresse för kulturmiljö. Däremot ligger det inom Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram, *Skånelinjen Per Albinlinjen*.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Dessa områden är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse. Exploatering får komma till stånd i sådana områden om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. I detta fall bedöms exploateringen inte utgöra någon påtaglig skada på natur- och kulturvärdena.

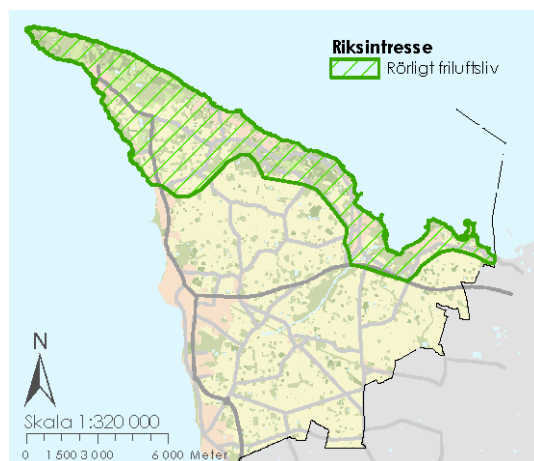


Bild 4: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv.

KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- 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 florans och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena.

Detaljplanen bedöms inte ha en påtaglig påverkan på kusten eller potentiell turism och friluftsliv.

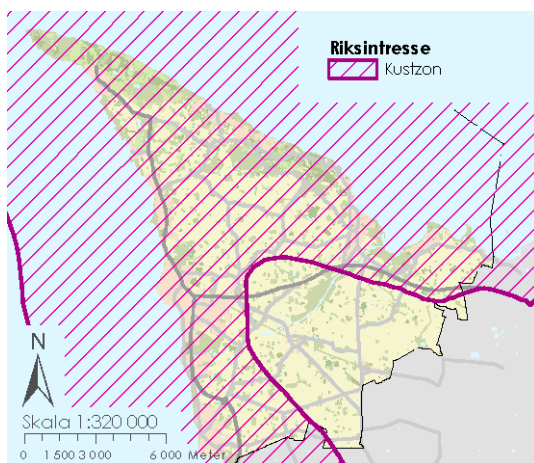


Bild 5: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.



BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i västra delen av Jonstorp. Planområdet angränsar till kyrkan i norr och Jonstorpsvägen öster ut. Planområdet omfattar ca 2 400 kvadratmeter.



Bild 6: Aktuell planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Tunneberga 5:2 och ägs av Höganäs kommun.

HELA DETALJPLANEN

Den framtida markanvändningen omfattar kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningen i det befintliga huset som tidigare varit ett bibliotek. Detaljplanen kommer även att skydda det gamla biblioteket så att dess uttryck inte förvanskas.

ALLMÄN PLATS

Ingen allmän plats.

BILTRAFIK

Trafikstrukturen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

KOLLEKTIVTRAFIK

I anslutning till planområdet avgår busslinjerna 224 och 225.

KVARTERSMARK

Kvartersmarken avser bostäder men också centrum. Tanken är att bottenvåningen i den befintliga byggnaden ska kunna inrymma ett café.

BYGGELSE

Bebyggelsen består av det befintliga huset som tidigare varit ett bibliotek. Därtill tillkommer även en ny huskropp bredvid det befintliga huset.



Bild 7: Befintlig byggnad i vit färg och den nya huskroppen i beige färg.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Kommunens parkeringsnorm utgår från en zonindelning. Kommunen delas in i två olika zoner, där Zon A utgörs av Höganäs tätort, Lerberget och Viken. Övriga delar av kommunen omfattas av Zon B.

För Zon B ska nio parkeringar anordnas per 1000 kvadratmeter/bruttoarea (kvm/bta) vid bostadsbebyggelse. I detta fall uppgår bruttoarean till cirka 1000 kvadratmeter bruttoarea för bostäder. En del av den befintliga byggnaden ska utgöra restaurant/handel. För den typen av användning föreskriver parkeringsnormen 30 platser per 1000kvm/bta. För en lokal om 120 kvadratmeter beräknas parkeringsbehovet vara 4 platser. Det totala behovet till parkering uppgår till 13 platser. Detta kommer att inrymmas inom planområdet.

Angöring till planområdet kommer även i fortsättningen att ske via Jonstorpsvägen. Leverans av varor sker genom samma infart som boende kommer att använda. Däremot är ytorna begränsade för en sopbil att vända på ett tryggt vis. Därför föreslås miljöhuset ligga i östra delen av planområdet där soporna kan tömmas från Glimmingevägen.

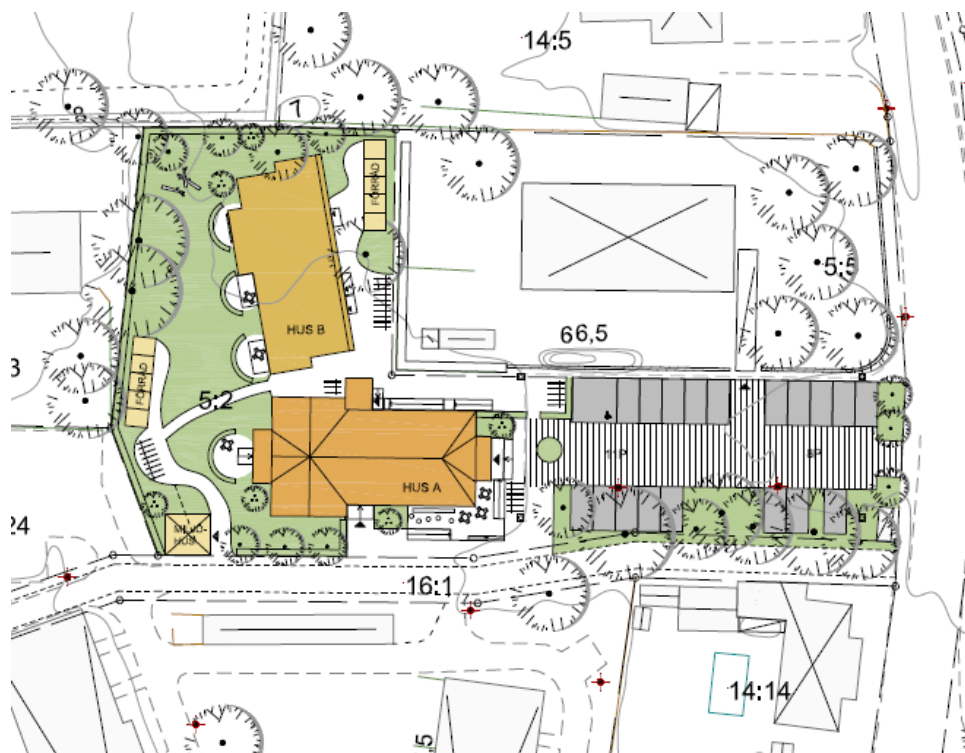


Bild 8: Situationsplan

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Befintliga byggnaden på fastigheten har stort bevarandevärde, den är utpekad som kulturhistoriskt extra värdefull i kommunens Kulturmiljöwebb. Byggnaden är uppförd 1898 där de modernistiskt utformade entréerna är av senare datum men väl anpassade till den ursprungliga byggnadsvolymen. Befintlig byggnad ska bevaras i sin helhet utvändigt, gällande utformning såsom volym, vägg- och takmaterial, murdetaljer, fönster, dörr- och fönstersättning samt skorstenar och kreneleringar. Senare utrymningsväg med balkong och spiraltrappa ingår inte i bevarandevärdet.



Bild 9: Befintlig byggnad inom planområdet

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområdet för vatten- och avlopp och dagvatten. Vatten- och avlopp kommer behövas dimensioneras upp inom fastigheten.

DAGVATTENHANTERING

Inom planområdet finns en dagvattenledning som betjänar planområdet. I och med att det ska exploateras ytterligare inom planområdet kommer en del dagvatten som alstras omhändertas lokalt inom fastigheten.

ÖVERSVÄMNING

Vid ett 100-års regn med en klimat faktor på 1,3 beräknas vattendjupet maximalt ligga mellan 0 – 0,1 meter inom planområdet enligt kommunens övergripande skyfallskartering från 2023.. Någon större risk av översvämningar bedöms således inte finnas inom planområdet.

AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION

Miljöhus kommer att placeras i det sydvästra hörnet av fastigheten. I den hörnan finns grannfastighetens miljöhus också. Miljöhuset nås enklas via Glimmingevägen.

ÖVRIGA LEDNINGAR

El och opto finns inom planområdet.

Skanova har också ledningar i området.

En brandpost ska säkras inom planområdet.

▶ MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B (Bostäder) Bestämmelsen har valts för att möjliggöra bostäder inom fastigheten.

C (Bostäder) Bestämmelsen har valts för att möjliggöra för centrumverksamhet i bottenvåningen i den befintliga byggnaden.


EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

h1 (Högsta nockhöjd) Bestämmelsen har valts för att reglera hur höga byggnaderna får bli.

r1 (Rivningsförbud) Bestämmelsen har valts för att säkerställa den befintliga byggnadens kvarvarande.

k1 (Varsamhet) Bestämmelsen har valts för att säkerställa att den befintliga byggnadens kulturella värden bevaras i dess form och uttryck.

f1 (Utformning) Bestämmelsen har valts för att säkerställa att den nya byggnaden inte orsakar olägenheter i form av insyn.

 **(Begränsningsyta av markens utnyttjande)** Bestämmelsen har valts för att begränsa placeringen av huvudbyggnaderna. Däremot får man placera komplementbyggnader inom området.

▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDETID

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas kvartal 1 2024. En tidplan för genomförandet anges här om det är möjligt, liksom planerad etappindelning av utbyggnaden ifall det är aktuellt.

AVTAL

I samband med planläggningen kommer markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal upprättas som redovisar detaljplanens genomförande. Ett markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal är civilrättsliga avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare.

Planavtal har upprättats mellan kommunledningskontoret och planavdelningen som bl.a. reglerar ersättning för planarbete.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Eftersom det inte finns någon allmän plats har kommunen inget huvudmannaskap inom fastigheten.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

Kvartersmark, vilka ledningshavare som ansvarar för elförsörjning m.m.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” och ”n” hålls fritt. 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 OCH RÄTTIGHETSHAVARE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanen genomförande innebär att fastighetsförändringar behöver genomföras inom planområdet, exempelvis avstyckning, fastighetsreglering med mera. Fastighetsförändringsåtgärder prövas av lantmäteriet. Fastighetsåtgärder kan komma att vidtas efter att planen fått laga kraft.

En del av Fastigheten Tunneberga 5:2 ska fastighetsregleras till fastigheten Tunneberga 16:1.

RÄTTIGHETER

Området berörs av ett officialservitut akt 12-JON-815.2. Det avser infarten för fastighet Tunneberga 5:5. Den rättigheten förblir orörd. Det finns även en ledningsrätt, akt 12-JON-815.1 som avser en dagvattenledning som möjliggör koppling till dagvattennätet från Tunneberga 5:2 via grannfastigheten Tunneberga 5:5.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen står för kostnaderna för upprättandet av den här detaljplanen.

FASTIGHETSILDNINGSKOSTNADER

Kostnaden för fastighetsreglering motsvarande för Fastigheten Tunneberga 5:2 och Tunneberga 16:1 bekostas av kommunen. Övriga kostnader kopplat till byggnationer, ledningsarbeten, och anläggningsarbeten inom kvartersmarken bekostat av exploitören.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

RIVNINGSFÖRBUD OCH BEVARANDEKRAV

Rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelserna (k_1) i detaljplanen kommer inte att medföra några krav på ersättning då kommunen är ägare av fastigheten.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt

TEKNISKA FRÅGOR

Här redovisas beskrivning av de tekniska frågor som har betydelse för genomförandet.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Avlopp och vatten finns inom tomten men kommer behövas dimensioneras upp.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN UNDERSÖKNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

SOCIALA KONSEKVENSER

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Detaljplanen möjliggöra för en blandning och viss del av flexibilitet då den befintliga byggnaden tillåts användas till centrumändamål och bostäder.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

I och med centrumverksamheten som tillåts kompletteras utbudet i Jonstorpcentrum då fastigheten är belägen i centrumområdet. Det är nära till kollektivtrafiken också.

MÖTESPLATSER

Själva verksamheten, restaurant eller café bildar en mötesplats för boende inom fastigheten så väl som övriga invånare i Jonstorp.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Området idag består av en befintlig byggnad som i nuläget står tom. I och med planen ändras funktionen och liv och rörelse tillförs i området vilket skapar en känsla av trygghet.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

SERVICE

Jonstorp är en av kommunens serviceorter där befolkningen förväntas öka i samband med utbyggnader i de utpekade områdena. Behov av service kommer att öka. Den här detaljplanen möjliggör centrumverksamhet vilket kan medföra tillskott av service i Jonstorp.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

VATTEN

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

BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för buller inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

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

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en kostnad för upprättande av detaljplanen.

Fastigheten kommer att säljas vilket medför en intäkt för kommunen i framtiden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN TUNNEBERGA 5:2

En del av fastigheten Tunneberga 5:2 om cirka 10 kvadratmeter kommer att fastighetsregleras till Tunneberga 16:1.