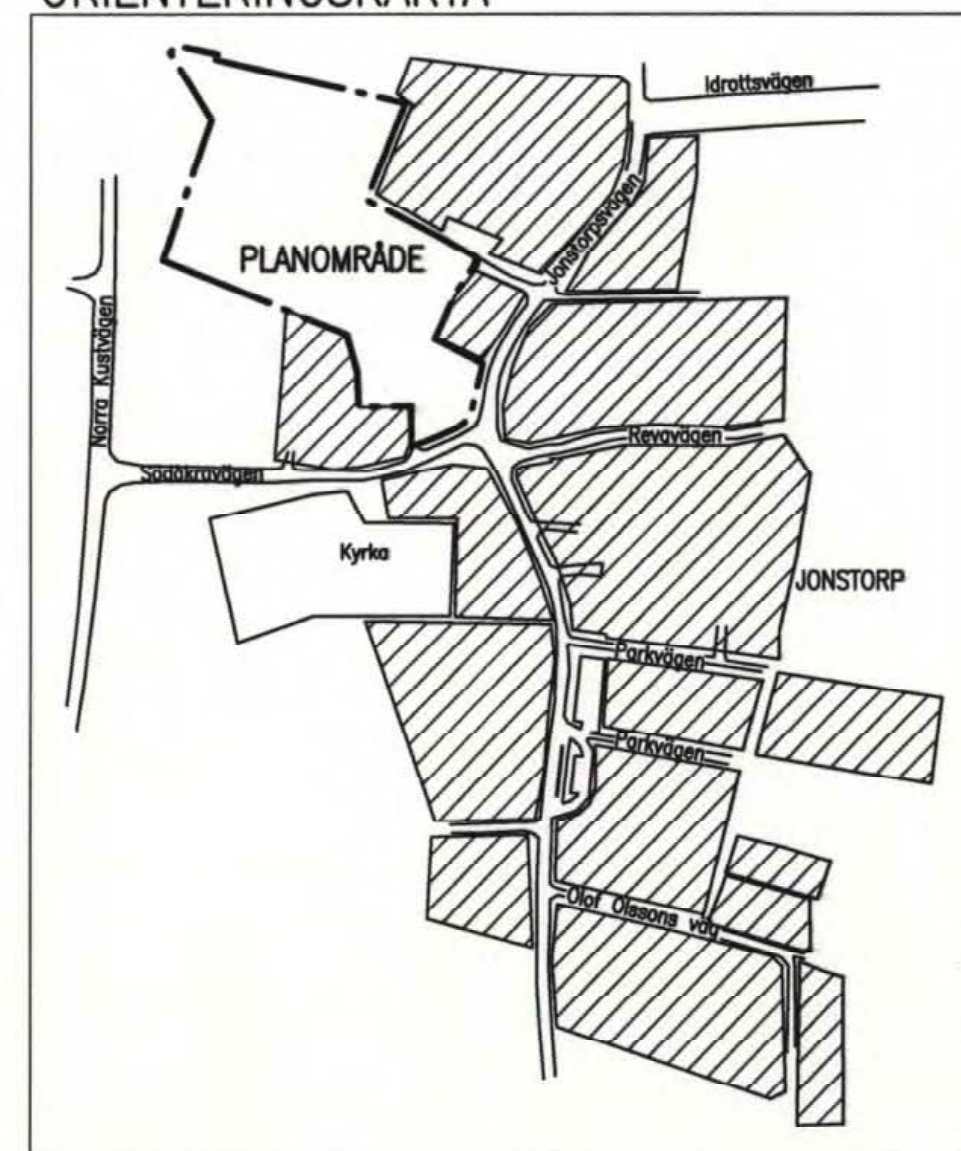
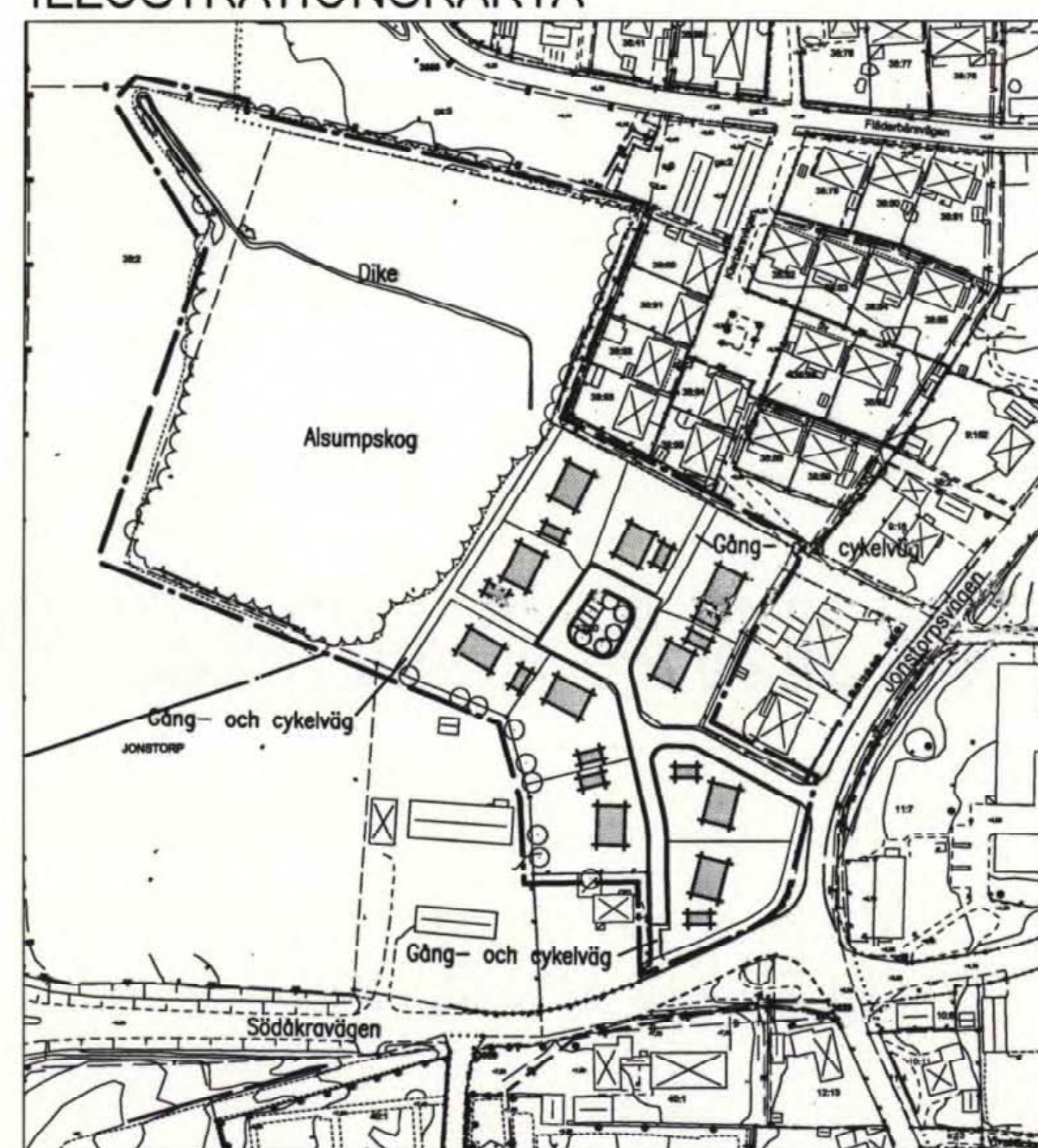


ORIENTERINGSKARTA



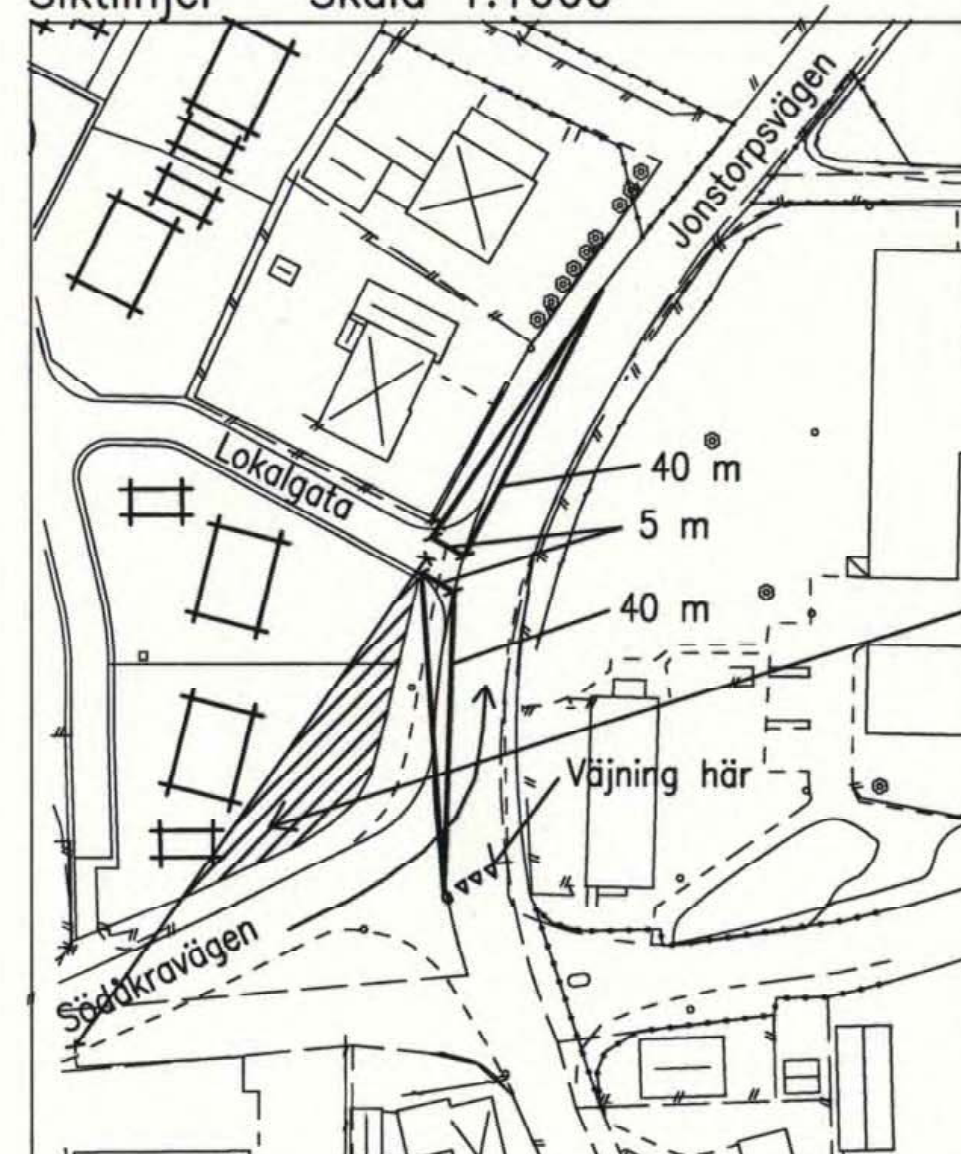
ILLUSTRATIONSKARTA



Skala 1:2000

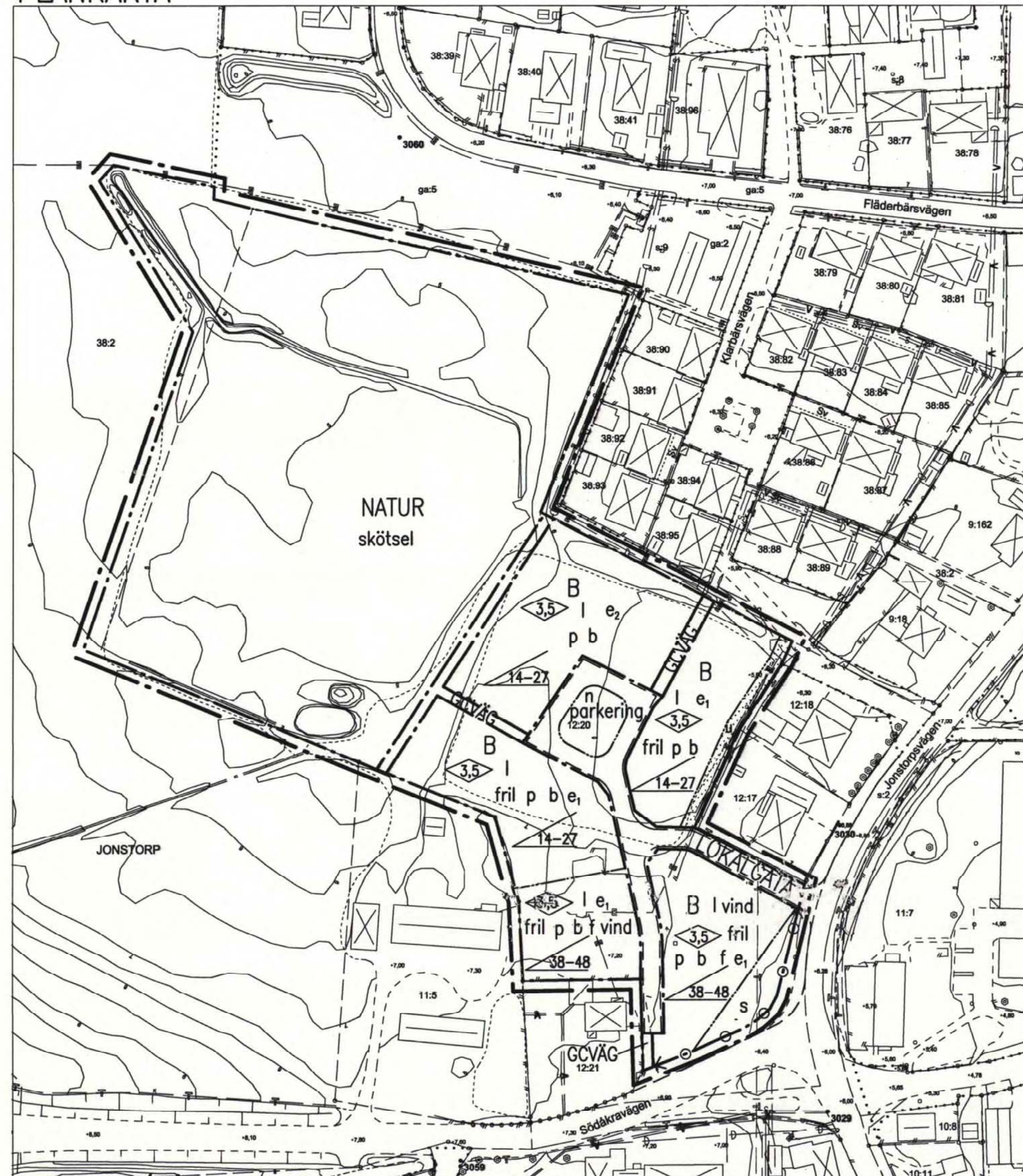
0 100 200 M

Siktlinjer Skala 1:1000



Inget siktskymmande med högre höjd än 0,8 m över körbanan får förekomma.

PLANKARTA



Skala 1:1000

0 50 100 M

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Traktgräns	Slänt
Fastighetsgräns	Dike, bäck
Kvartersgräns	Vattenyta
Fastighetsbeteckning	Träd
Rutnätsskors	Vegetationsgräns
Byggnad-fasaden karterad	Åker resp äng
Byggnad-takkant karterad	Lövskog resp barrskog
Skärmtak	Höjdpunkt
Transformatorstation	Servitut
Staket resp häck	Ledningsrätt
Stödmur	Märgelgrav
Stengärde	Gemensamhetsanläggning
Väg, gång- eller cykelväg	Växthus
Kantsten,refug	

Grundkartan är upprättad 2006-04-05 av Kart o Mät, Tekniska förvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1990, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation i januari och fastighetsutredning i mars 2006.
Skala=1:1000
Standard 1
Koordinatsystem i plan RT90 5 gon V
Höjdsystem: RH70
Upphovsrätt/kontaktperson: Kart o Mät, Tekniska förvaltningen i Höganäs/Claes Rosberg
Höganäs 2006-04-05

Claes Rosberg

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNING

- Linje 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- Allmän plats
 - LOKALGATA Lokaltrafik
 - GCVÄG Gång- och cykelväg
 - NATUR Värdefullt naturområde
- Kvartersmark
 - B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Träd skall finnas.
- Parkeringsplats skall finnas.
- Skötsel skall genomföras så att den gynnar områdets och växtlighetens naturliga utveckling.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 30 % av fastighetsarean. Minsta tillåtna tomtstorlek är 700 m².
- e₂ För friliggande resp. sammanbyggda hus gäller att största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 30 % resp. 40 % av fastighetsarean. Minsta tillåtna tomtstorlek är 700 m² resp. 300 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage och uthus för sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1 m från tomtgräns. Garage skall placeras så att minst två bilplatser får plats på tomt.
- Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad. Utan hinder av höjdbestämmelse får takkupor och/eller frontespis utföras till högst en tredjedel av tokets längd. Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 meter.
- Högsta antal våningar.
- Endast friliggande hus.
- Endast källarlösa hus.
- Minsta respektive största taklutning i grader.
- 00-00 Vind får inredas.
- f Särskild hänsyn skall tas till kulturmiljön vad beträffar bebyggelse, hägnad och tomts anordnande.

Huvudbyggnad skall uppföras med sadeltak, dock ej valmat. Byggnader skall utformas med fasader av puts eller tegel. Taktäckning på huvudbyggnad skall vara röda takpannor.

STÖRNINGSKYDD

- Vid nybyggnad får högsta ekvivalenta ljudnivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus, på uteplats, får inte överstiga 55 dBA.
- s Inget siktskymmande med högre höjd än 0,8 m över körbanan får förekomma

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Illustrationer

- Illustrationslinje

Detaljplan för JONSTORP 12:20 NORRA M.FL. i Jonstorp i Höganäs kommun, Skåne län

Upprättad 2006-10-24

PLANAVDELNINGEN

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Westerström planarkitekter AB

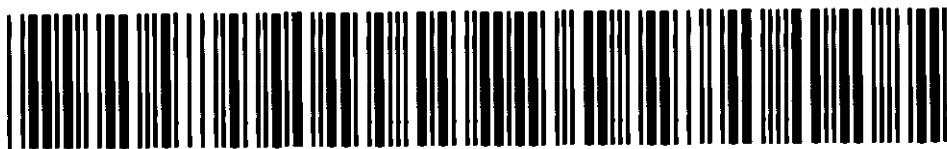
Jerry Westerström
arkitekt SAR/MSA

Antagen av kommunfullmäktige 2007-05-31

Betygar

Vunnit laga kraft 2007-06-28

1284-P07/363



Akt nr:
1284-P07/363

AU\$1284-P07/363

Upprättade år 2007	Ärendenummer M071972
Ärende Detaljplan för Jonstorp 12:20 norra m fl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1... band...39... numrerade sidor...-... inneliggande kartor...1... andra kartor P₁**1284-P07/363**



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN

Ink 2007-08-15

Dnr... 1071972...

2007-07-25

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Jonstorp 12:20 norra m fl i Jonstorp,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2007-05-31 § 79 antagit
detaljplan för Jonstorp 12:20 norra m fl, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 28 juni 2007.

Planavdelningen

Karl Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



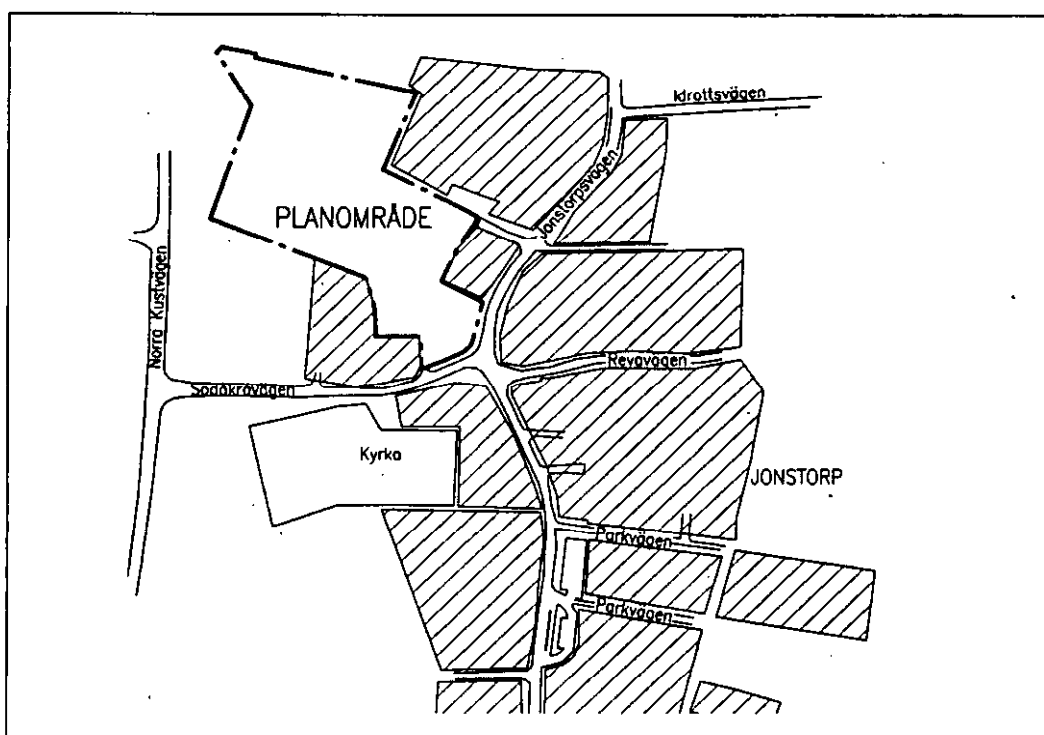
HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Jonstorp 12:20 norra m.fl. i Jonstorp

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2006-10-24

antagits av KF: 2007-05-31

vunnit laga kraft: 2007-06-28

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av friliggande villor samt att långsiktigt tillvarata naturvärden i en alsumpskog. Friliggande villor kan för del av området ersättas med sammanbyggda.

Bakgrund

Fastighetsägaren har inkommit med begäran om planläggning av Jonstorp 12:20 norra. Kommunstyrelsen gav den 14 april 2005 planavdelningen i uppdrag att genomföra planprojekt för Jonstorp 12:20 norra.

Program

Ett gemensamt planprogram upprättades för både Jonstorp 12:20 norra m fl och Jonstorp 12:20 södra m fl. Efter genomfört samråd om planprogrammet delades planarbetet upp i de två nämnda planområdena. Denna planbeskrivning är planhandling för detaljplanen för Jonstorp 12:20 norra m fl.

Behovsbedömning

Även förslag till behovsbedömning enligt PBL har upprättats gemensamt för Jonstorp 12:20 norra och södra. Slutligt beslut om detaljplanernas genomförande kommer att kunna antas medföra betydande miljöpåverkan fattas för var och en.

Genomförandet av detaljplanen för Jonstorp 12:20 norra har bedömts inte kunna medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningsprocessen är därmed avslutad. Konsekvensredovisning redovisas i denna planbeskrivning.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

Plandata

Läge och omfattning

Aktuellt planområde omfattar fastigheten Jonstorp 12:20 norra samt del av fastigheten Jonstorp 38:2.

Området ligger norr om kyrkan och Södåkravägen samt väster om Jonstorpsvägen.

Områdets area är ca 28 640 m². Fastigheten Jonstorp 12:20 norra är privatägd medan Jonstorp 38:2 ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Höganäs kommun ÖP 2002 är den östra delen av planområdet redovisat som område för tätortsbebyggelse, bostäder. Även i fördjupning av översiktsplan för Jonstorp maj 2000 är området redovisat som område för bostäder.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv och turism och kustzon

Naturvårdsplan

I Naturvårdsplan för Höganäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 1997 är alsumpskogen som ingår i planområdet presenterat som värdefullt naturområde med naturvärde III, "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.

Kulturmiljöplan

Del av planområdet ingår i det lokala bevarandeintresset Jonstorp-Tunneberga och är beläget vid en av bymiljöns viktiga vägkorsningar. I Kulturmiljöplanen antagen 1993 redovisas det lokala bevarandeintresset som en större samlad bybebyggelse med ett större bestånd av äldre byggnader varvat med yngre bebyggelse. Inom detta område framhålls bl a medeltidskyrkan, klockaregården, sockenstugan, brandstationen och det äldre skolhuset från 1878 som viktiga komponenter i kulturmiljön. Kyrka och kyrkogård skyddas enligt Kulturminneslagen. Skolhuset och brandstationen har fått skyddsbestämmelser i tidigare detaljplanarbete.

Detaljplaner

Den största delen av planområdet saknar detaljplan.

I norr angränsar planområdet till gällande plan med arkivnr J 24. Marken har användning allmän plats, park.

I nordost gränsar och överlappar planområdet till viss del gällande plan med arkivnr 3/74. Den del av gällande plan som överlappas kommer att ersättas av den nya planen. Användningen kommer att ändras från allmän plats, park till kvartersmark för bostadsändamål.

I söder och sydväst gränsar planområdet till gällande plan med arkivnr J20.

Planområdet överlappar en liten del av planen i söder, denna del kommer att ersättas av den nya planen. Användningen kommer att ändras från allmän plats, park till kvartersmark för bostadsändamål.

Väster om planområdet saknas detaljplan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark, vegetation och byggnader

Planområdet är obebyggt och ingår i Jonstorps bytomt strax intill Jonstorps kyrka.

En bytomt är det område inom vilket byns bebyggelse låg från tidig medeltid fram till enskiftet.

Området för bostäder är relativt plant på en marknivå mellan ca +6 m och drygt +7 m samt är gräsbevuxet men saknar högre vegetation. I gränsen mot gårdsbebyggelsen i söder finns träd och buskar. I norr och öster gränsar området till villabebyggelse.

Den västra delen utgörs av en alsumpskog. Ett mindre dike löper genom skogen och i dess sydöstra hörn finns en mindre vattenfylld damm.

I samband med planens genomförande skall en skötselplan tas fram för alsumpskogen.

Vägar

Planområdets sydöstra gräns är också gräns för vägområdet för Jonstorpssvägen och Södåkravägen. Utredning har genomförts av företaget Traviken HB med syfte att klarlägga vägområdets framtida omfattning. Valt läge för plangräns i berört område medger bl a möjlighet till anläggande av cirkulationsplats med en diameter på ca 20 meter till vilket kommer ytor för gång- och cykelvägar.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning är utförd inom planområdet. Länsstyrelsen meddelar i brev 2005-04-29 att den av Riksantikvarieämbetet UV Syd utförda arkeologiska förundersökningen är avslutad. Inga under mark dolda fornlämningar kunde påvisas. Inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är undersökta år 2004. Undersökningen visar att förhållandena är gynnsamma för den typ av bebyggelse som planeras. De övre jordlagren är dock sättningsbenägna varför det behövs grundförstärkningsåtgärder inom stora delar av området. Eftersom området ligger inom område med naturgrus är förutsättningarna goda för att infiltrera dagvatten.

Radonundersökning skall utföras senast i samband med planens genomförande.

Tillgänglighet

Naturliga förutsättningar ger goda möjligheter för mycket god yttre tillgänglighet inom hela planområdet. I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav.

Service

Offentlig service kommer att tillgodoses utanför planområdet i Jonstorp. Förskola, skola, idrottsanläggning, bibliotek och livsmedelsbutik finns inom 300 meters avstånd från planområdet.

Buller

En bullerberäkning är utförd av Traviken HB. Trafikmängderna är hämtade från Vägverkets databas och uppgår på detta avsnitt till 1000 fordon per årsmedeldygn på Jonstorpssvägen och 1100 på Södåkravägen. Lastbilsandelen anges inte, men förutsätts uppgå till ca 3 %. Skyltad hastighet är 50 km/tim, skoltid/dagtid dock 30 km/tim. På grund av gatunätets utformning räknas med 40 km/tim på Jonstorpssvägen. Bullerberäkningen utförs med naturvårdsverkets modell.

Med angivna förutsättningar uppgår bullernivån för närmsta hus mot Jonstorpssvägen till 46 dBA, vid fasaden räknat som dygnsnivå, frifältsvärde, vid närmsta hus mot Södåkravägen till 52 dBA. Bullernivån ligger således tydligt under riktvärdet för nybyggnad, 55 dBA. Beräkningar visar således att det finns marginal för framtida trafikökning.

Beräkningar för de nya husen mot Norra Kustvägen (förbifarten) visar att riktvärdet klaras även där. Trafikmängden har då förutsatts uppgå till ca 2000 fordon per dygn.

Miljökvalitetsnormer

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätunkt som bedömts ge kommunrepresentativt värde. Punkten finns i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Jämförelsevärden finns från mätningar 1992/1993.

Planens innehåll

Bebyggelse

Detaljplanen rymmer tio friliggande villor efter genomförd fastighetsreglering. I planen nordvästra del är det möjligt att uppföra sammanbyggda hus i stället för villor.

Planbestämmelsen "Särskild hänsyn ska tas till kulturmiljön vad beträffar bebyggelse, hägnad och tomts anordnande" anger att bebyggelsens och områdets utformning och utseende ska värderas särskilt vid bygglovsprövning. Motiven för bestämmelsen har sin grund i det bevarandeintresse som har dokumenterats i aktuellt område. Följande punkter ska beaktas:

- Byggnadernas yttre material är viktiga för områdets karaktär och harmoni. Färgsättning ingår bygglovsprövningen.
- I hänsynstagande ingår att fasader är putsade eller tegeltäckta. Taktäckning är röda takpannor.
- Komplementbyggnader är underordnade huvudbyggnader. Avskiljande plank och staket/häckar mellan de nya tomterna bör få ett samornat utseende. Mot genomfartsgata bör särskild hänsyn tas till kulturmiljön.

Den nya bebyggelsen ligger i anslutning till korsningen Jonstorpsvägen-Södåkravägen, vilken utgör en kulturmiljö känslig för förändringar. Av denna anledning är det rimligt att på den nya byggnation som är synlig ut mot Jonstorpsvägen och Södåkravägen ställa särskilda krav på anpassning till kulturmiljön.

Natur

Den västra delen, ålsumpskogen, avsätts som allmän platsmark, naturområde. Skötsel skall genomföras så att den gynnar områdets och växlighetens naturliga utveckling. En skötselplan skall tas fram i samband med planens genomförande.

Trafik

Tillfart till området sker från Jonstorpsvägen söder om fastigheten Jonstorp 12:17. Den befintliga fastigheten Jonstorp 12:21 har idag tillfart från Södåkravägen via ett servitut. Denna tillfart kommer att stängas för biltrafik och endast vara öppen för gång- och cykeltrafik. Fastigheten får i samband med exploateringen tillfart via den nya lokalgatan.

13.
Bilparkering skall ordnas med två platser på varje tomt. Centralt i området avslutas lokalgatan med en rundkörning kring en plats som i första hand bör bli en vacker grön miljö. Finns behov kan gästparkering anordnas här.

Planområdet ligger inom gångavstånd från hållplats för de bussar som trafikerar Jonstorpsvägen.

Gång- och cykelvägar inom området ska anslutas till befintliga och framtida gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten finns i anslutning till området och föreslagen bebyggelse kan anslutas till dessa. Dagvattenledningar finns i Jonstorpsvägen och planområdet kan anslutas till dessa.

Elförsörjningen handhas av Höganäs Energi AB. Några befintliga servisledningar korsar området och kan behöva läggas om i samband med exploateringen. Om plats behövs för en ny nätstation kan detta ordnas inom området.

Uppvärmning kan t.ex. ske med vattenburen el, frånluftsvärme eller jordvärme.

Konsekvenser av planens genomförande

Fler boende i Jonstorp stärker underlaget för utveckling av kollektivtrafiken. En ökad kollektiv transport av människor är en väsentlig del i utvecklingen av ett hållbart samhälle och det är därför angeläget att samhällsplaneringen kan stödja denna genom en tätortsplanering som främjar kollektivtrafiken.

Utbyggnaden ger utökat underlag för service av olika slag i tätorten. Service av olika slag nära bostaden ger ofta möjlighet för den enskilde att tillfredsställa behov utan onödiga transporter.

God boendemiljö byggs upp i anslutning till etablerad sådan vilket stödjer det viktiga nationella miljömålet för god bebyggd miljö. Boendemiljön i området inbegriper förutom boplatsen närhet till service och till natur- och kulturupplevelser samt goda förutsättningar för en bra fritid.

En utökad bebyggd miljö i en tätort genererar en ökad biltrafik vilket i sig medför störningar på miljön beroende av denna trafiks utsläppsnivå av förorenande ämnen.

Alsumpskogen fastställs i plan som allmän platsmark, naturområde. Detta medför att en ovanlig naturtyp som både är vegetationsmässigt och zoologiskt intressant bevaras. Det medför också att skogen som är ett viktigt rekreationsområde för boende i Jonstorp säkerställs.

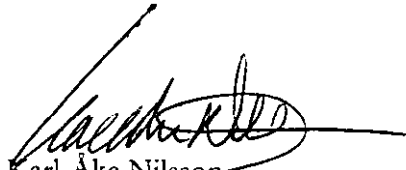
17.
Detaljplanen bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna för kväve- och svaveldioxid eller bensen överskrids eller att värdet för partiklar förändras så att relationen till normen påverkas negativt.

Genomförandet av detaljplanen för Jonstorp 12:20 norra har bedömts inte kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats i samarbete med Karl-Åke Nilsson, Rebecka Petersson, Göran Olofsson, Henrik Ranby och Ulf Andersson från Höganäs kommun.

PLANA VDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef

Westerström planarkitekter AB



Jerry Westerström
Arkitekt SAR/MSA



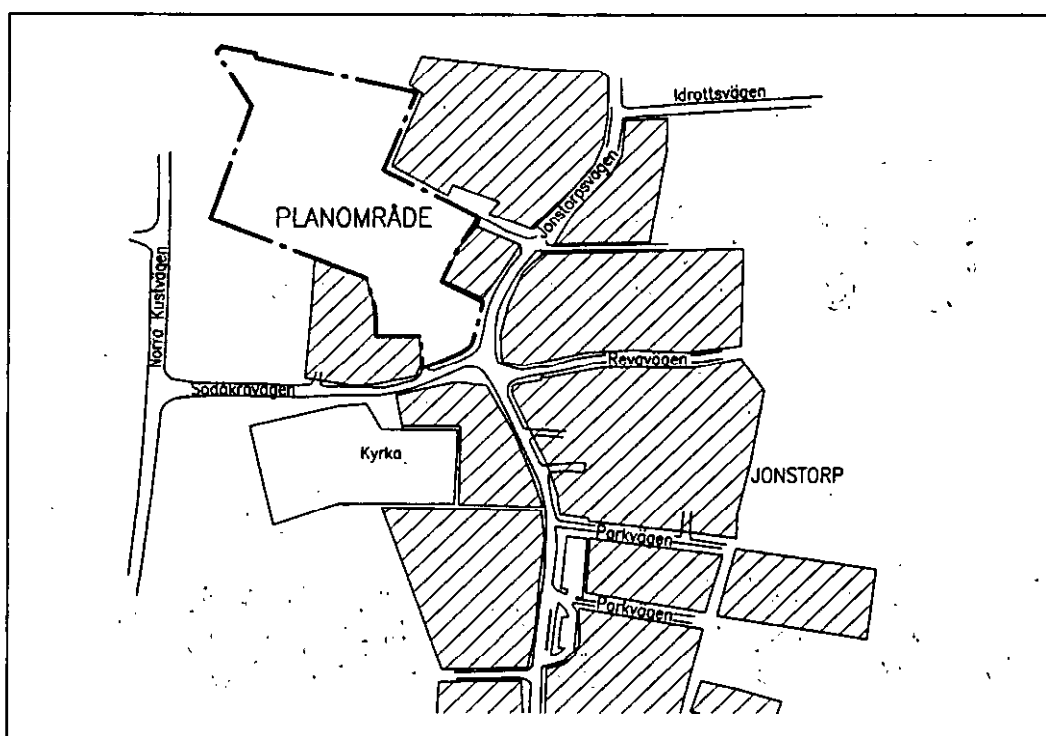
HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Jonstorp 12:20 norra m.fl. i Jonstorp

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2006-10-24

antagits av KF: 2007-05-31

vunnit laga kraft: 2007-06-28

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av friliggande villor samt att långsiktigt tillvarata naturvärden i en alsumpskog. Friliggande villor kan för del av området ersättas med sammanbyggda.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under vintern 2007. Normalt planförfarande tillämpas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägare av fastighet som ingår i detaljplanen ansvarar för planens genomförande.

Avsikten är att exploatör av byggrätter skall ansvara för och bekosta erforderliga utbyggnader av lokalgata, gång- och cykelvägar, parkeringsplatser samt utföra plantering varefter Jonstorps vägförening tar över ansvaret för deras drift och underhåll.

Skötselplan för naturområdet skall upprättas innehållande initiala naturvårdsåtgärder samt långsiktiga naturvårdsåtgärder. Jonstorps vägförening skall ta över ansvaret för långsiktigt upprätthållandet av områdets naturvärden.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och exploatör.

I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragnings m.m. regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom Jonstorp 12:20 norra är privatägd. Fastigheten 38:2 ägs av kommunen.

När planen vunnit laga kraft skall exploatören ansöka hos lantmäterimyndigheten om förrättning. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut. Vid planens genomförande kommer servitutsrätten för fastigheten Jonstorp 12:21 att tas bort.

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för samtliga kostnader för planens genomförande. Kommunen har inga kostnader.

Tekniska frågor

Radonundersökning ska genomföras innan exploatering inleds.

Skötselplan ska upprättas för naturområdet.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats i samarbete med Karl-Åke Nilsson, Rebecka Petersson, Göran Olofsson, Henrik Ranby och Ulf Andersson från Höganäs kommun.

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef

Westerström planarkitekter AB



Jerry Westerström
Arkitekt SAR/MSA