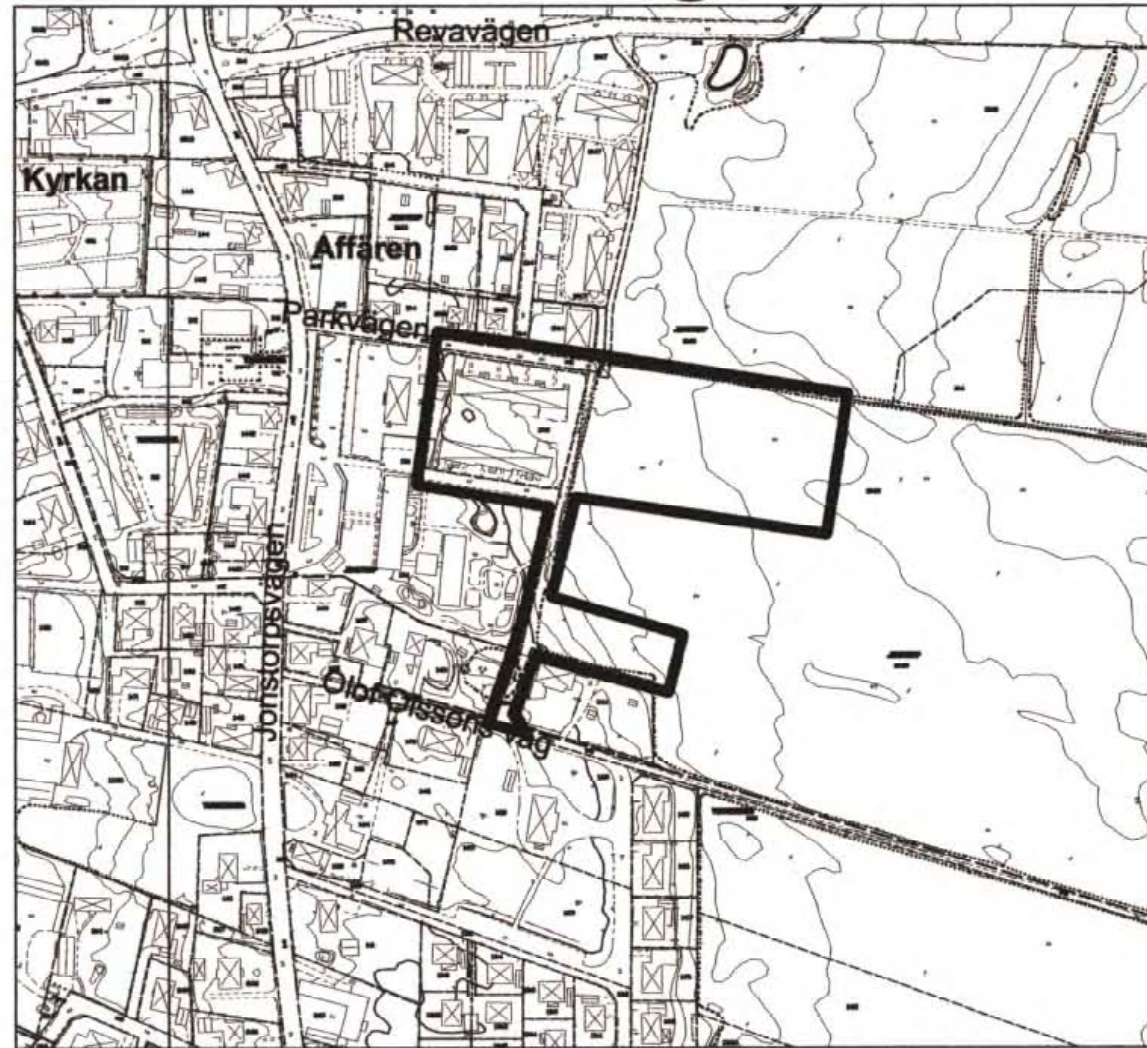




Planområdet sett från öster. Foto: © Lars Bygdemark

Planområdets läge



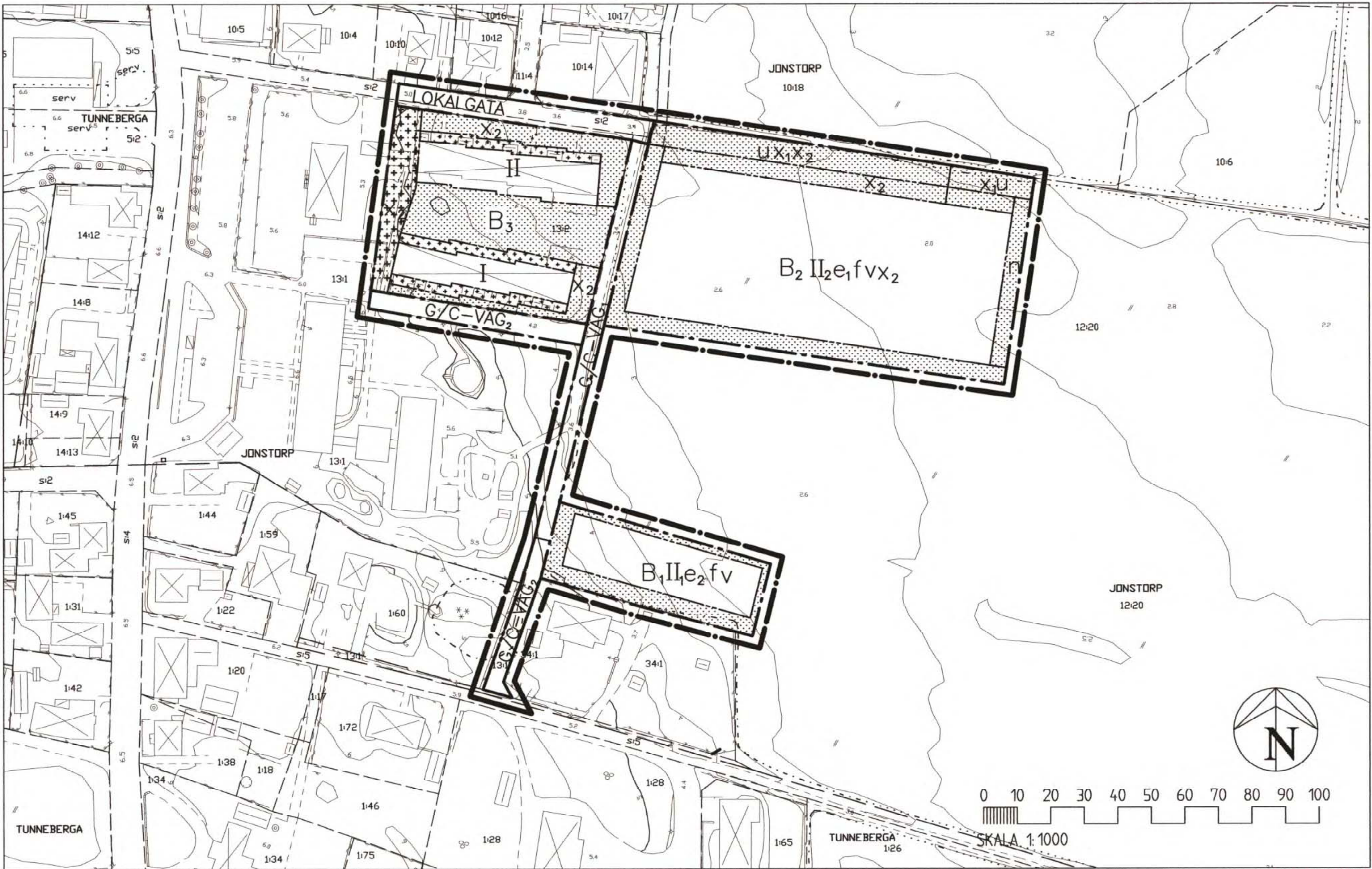
Planområdet sett från nord-väst mot syd-öst vid Parkvägen. Området är mycket flakt och träddräer löper i väst-östlig riktning ut mot Skälderviken.

I detaljplanen säkras allmän gångväg ut i landskapet längs med planområdets norra sida, den befintliga träddrä som syns i den övre bilden till vänster.

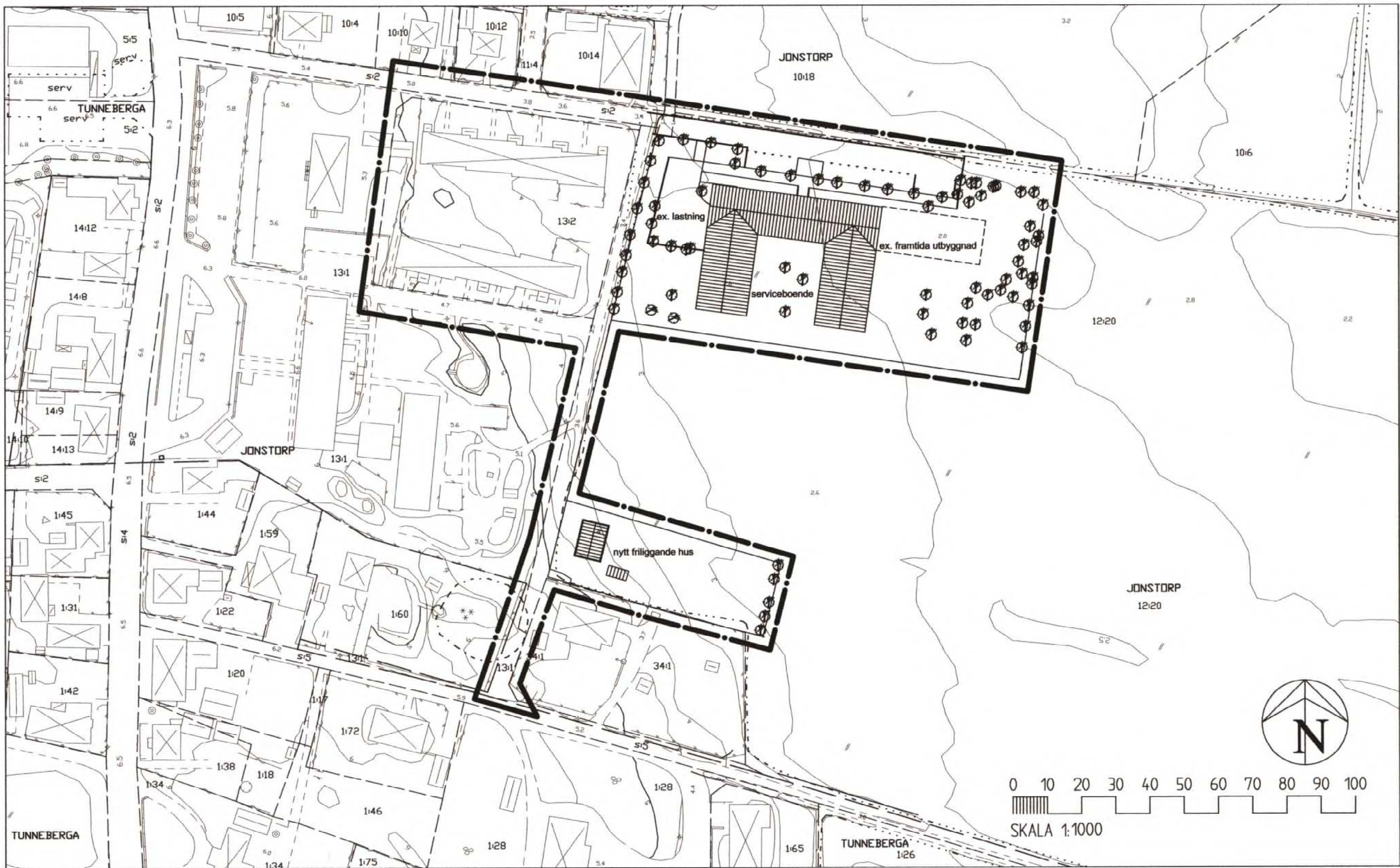


Plan området sett från syd-öst mot nord-väst. Befintlig bebyggelse i Jonstorp ligger väl ibaddad i grönska. I bakgrunden syns äldre bostäderna vid Parkvägen.

Plankarta



Illustration



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan Jonstorp 12:20 och 13:2 m.fl. Vårdboende samt boende i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne Län

Upprättad Höganäs 2001-01-26
Redaktionellt tillägg 2001-03-21
avseende gång- och cykelväg

Karl-Ake Nilsson
Planchef

Björn Bensdorp-Redestam
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden som har nedanstående beteckningar. Där bestämmelse markerats med * gäller den hela området. Endast angiven användning eller utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

— · — · —	Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
— — —	Användningsgräns
— · — · —	Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

LOKAL GATA	Lokaltrafik
G/C-VAG1	Gång- och cykeltrafik
G/C-VAG2	Gång- och cykeltrafik. Tillfart till fastighet inom planområdet får anordnas

Kvartersmark

B1	Bostadsändamål
B2	Vårdboende, vårdservice
B3	Bostadsändamål, med möjlighet till äldreboende, vårdboende och serviceboende

UTNYTTJANDEGRAD

e1	Största tillåtna bruttoarea 80 % av fastighetsarea
e2	Största tillåtna bruttoarea 300kv

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Kvartersmark

+	Marken får inte bebyggas
+	Mark som får bebyggas med mindre del av huvudbyggnad
+	Mark som får bebyggas med uthus och garage
*	Gemensamhetsanläggning får finnas inom kvartersmark

MARKENS ANORDNANDE

X1	Marken skall vara tillgänglig för markväg samt allmän gångtrafik
X2	Parkering får finnas
*	Befintlig vegetation i fastighetsgränser skall bevaras så långt som möjligt och vid behov återplanteras där så är möjligt.
U	Ledningsområde, marken skall vara tillgänglig för allmän ledning under mark
N	Trädvegetation skall finnas

PLACERING OCH UTFORMNING

I II1 II2	Högsta antal våningar, högsta byggnadshöjd 3,8 meter, 6,5 meter resp. 8 meter.
V	Vind får inte inredas utöver två våningar
f	Vid utformning av byggnad skall hänsyn tas till lokal byggnadstradition. Fasaderna får utformas i sten och puts, lätta plattmaterial, och med detaljer i trä. Uthus garage får uppföras helt eller delvis i trä. Takpannor skall vara i en gul-röd färgskala. Av vikt är små takutsprång.
*	Högsta byggnadshöjd för uthus/garage är 2,8 meter
*	Källare får inte finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*	Genomförandetiden är 15 år från det att planen vunnit laga kraft
*	Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

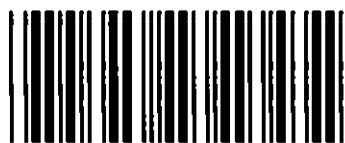
Planen är antagen av Kommunfullmäktige: 2001-04-19

Planen har vunnit laga kraft: 2001-05-24

Registrerad

Grundkartan är upprättad 2000-05-26 av Tekniska Förvaltningen, Kart och Mät, i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1989, Rymhöjd 800 m. Fällibeskrivning av grundinformation och fastighetsutredning i juni 2000. Skala 1:1000. Standard 1. Koordinatsystem i plan RT90 5 gon V. Höjdsystem: RH70. Upphovsrätt/kontaktperson: Tekniska Förvaltningen, Kart och Mät, i Höganäs/Class Rosberg. Höganäs 2000-05-26.

Class Rosberg



Akt nr:

1284 - P01/242

AU\$1284-P01/242

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

HANDLINGAR

1284-P01/24

1284-P01/242

karta: P_i

Upprättade år 2001	Dnr M 011745
Ärende Detaljplan för JONSTORP 12:20, 13:2 mfl, vårdboende samt boende <u>del 1</u>	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäterlakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
törstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall tagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

.....¹ band
.....⁴¹ numrerade sidor
.....⁻ inneliggande karta
.....¹ annan karta P_i



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2001-06-07

MEDDELANDE LAGA KRAFT

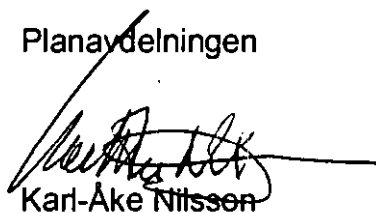
Detaljplan för **Jonstorp 12:20 och 13:2 m.fl.**, vårdboende samt boende
i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2001-04-19 § 15 antagit
detaljplan för **Jonstorp 12:20 och 13:2 m.fl.**, vårdboende samt boende i
Jonstorp, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 24 maj 2001.

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

010905

Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

Jonstorp 12:20, 13:2 m.fl.

Vårdboende samt boende, del 1

i Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne Län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Program

Plankarta skala 1:1000, med bestämmelser och illustration

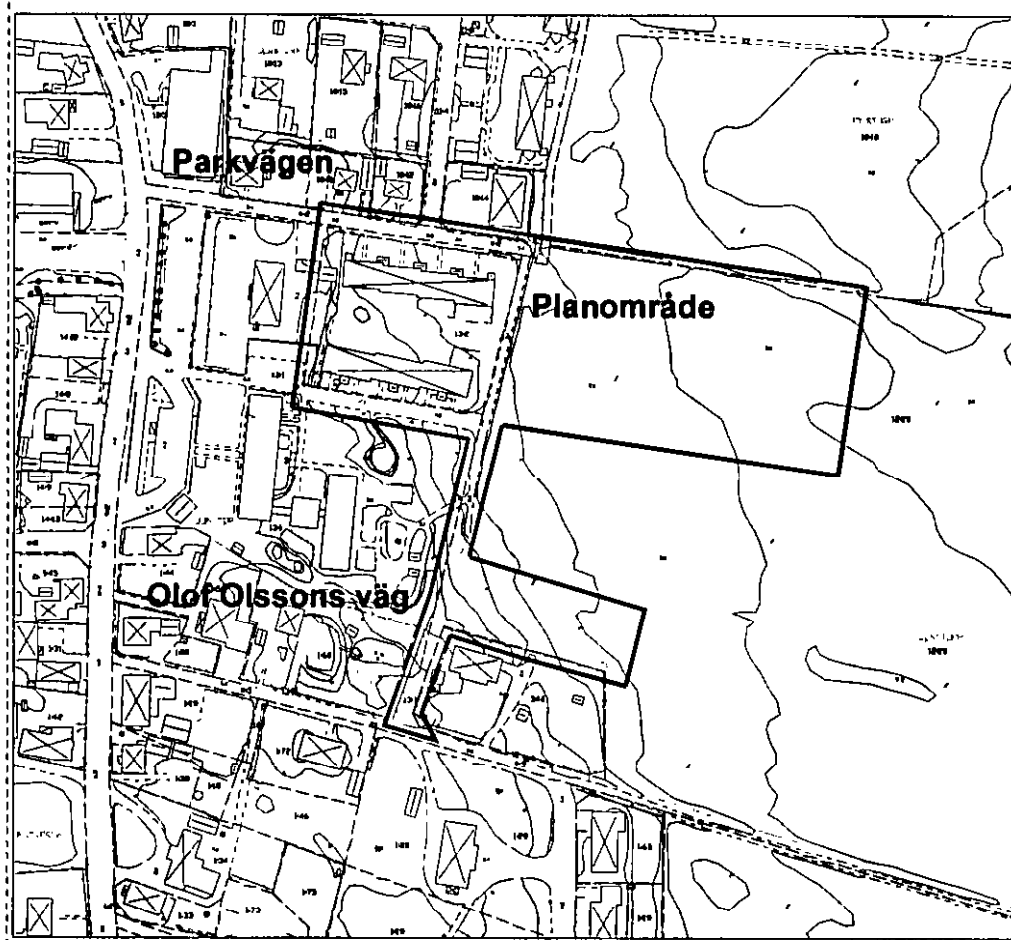
Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Samt efter samråd utlåtande över samråd



Syfte Del 1

Planen syftar till att möjliggöra nya bostäder samt vårdboende i nära anslutning till Jonstorps bycentra, samt att modernisera plan gällande för delar av befintlig bebyggelse längs Parkvägen.

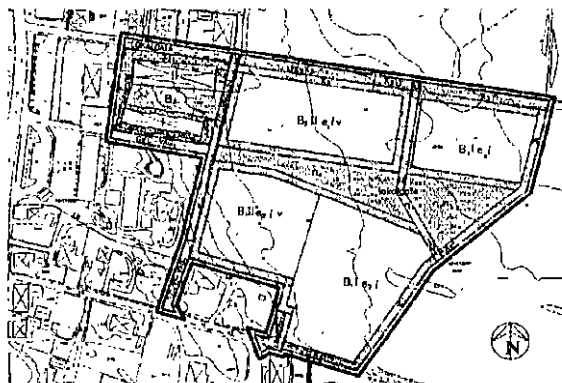
Planen har tidigare varit föremål för programsamråd och samråd. Vid programsamrådet omfattade planområdet fastigheterna Jonstorp 12:20 och 13:2. Syftet var då att möjliggöra vårdboende samt modernisering av Höganäshems befintliga äldreboenden.

Utdrag ur programmet.
Skräfferat område visar det
då tänkta plan-området



Efter genomfört programsamråd utvidgades planen till att omfatta ett större område inom fastigheten Jonstorp 12:20 för att möjliggöra även boende. Efter genomfört samråd kvarstår dock en del frågeställningar vilka föranlett att planen delas inför utställning. Driftsstart för vårdboendet är planerad till 2002-04-01 varför försening på grund av problemställningar i den del som nu undantas bör undvikas för att inte vårdboendet skall försenas.

Planområdet vid
samrådsskedet. Del 1
motsvarar den västra delen
av detta förslag. Se
föregående sida.



Del 1 (se kartbild föregående sida) omfattar det ursprungligen föreslagna området med vissa tillägg. Bland annat inkluderas befintlig gång- och cykelväg samt anskild tomt för boende på fastigheten Jonstorp 12:20, norr om fastigheten Jonstorp 34:1.

Del 2 omfattar den resterande delen av det planområde som presenterades under samrådstiden. Dock kan vissa justeringar av områdets omfattning ske utifrån bl.a. de geotekniska förhållandena.

Bakgrund

Höganäs kommun har fastlagt målet att aktivt verka för en ökad befolkning. Samtidigt pekar statistiken på att andelen äldre (64+) kommer att öka de kommande åren.

Det planerade vårdboendet finns med i den av Kommunfullmäktige beslutade budgeten för år 2000. I denna ingår kostnader för projektering av nytt vårdboende i Jonstorp, vilket ska ersätta Vidviken i Farhult. Byggstart är beräknad till 25:e juni 2001 och inflyttning den 1:a april 2002.

Planområde

Planområdet är beläget i den östra delen av samhället mellan Parkvägen och Olssons väg. Området omfattar delar av Jonstorp 13:1, Jonstorp 13:2 (de befintliga pensionärsbostäder som hyrs ut av Höganäshem), samt en del av Jonstorp 12:20 som idag ägs av Lunds stift. Det senare området avses för nytt vårdboende.

Planområdet begränsas i norr av Parkvägen och en trädridå i fastighetsgränsen mot Jonstorp 10:18 vilken är avsedd för bostäder i den fördjupade översiktsplanen men saknar detaljplan. Mot öster saknas en tydlig fysisk begränsning i landskapet som omfattar jordbruksmark. I söder begränsas området av bostadsfastigheten Jonstorp 34:1 och i väster av befintlig gångväg samt Klockskolan.

Det nu aktuella området är, förutom de befintliga pensionärsbostäderna, inte tidigare planlagt och består till största delen av öppen jordbruksmark med träd och buskar i fastighetsgränserna. Totalt omfattar planområdet ca 14 250 m² varav ca 8700 m² är icke tidigare planlagd mark.



Parkvägen sett mot öster, norra delen



Planområdet sett från nordväst



Parkvägen sett mot öster, södra delen



Planområdet sett från sydost

Natur- och kulturvärden

Öster om planområdet finns Jonstorps strandängar som tillsammans med grundvattenområdena har mycket höga naturvärden av nationell och internationell status. Strandängarna och grundvattenområdena föreslås av regeringen att ingå i EU's ekologiska nätverk – NATURA 2000. Dessutom finns förslag att skydda nämnda områden i enlighet med internationella våtmarkskonventionen (Ramsarkonventionen). Strandskydd gäller utmed kusten samt uppför Görslövsån.

I enlighet med Fördjupad Översiktsplan för Jonstorp, vilken vann laga kraft den 17:e juli 2000, skall särskild avvägning att göras beträffande naturvärden vid nybebyggelse. Befintliga vegetationsridåer eller dylikt ska i första hand utgöra naturliga begränsningar för bebyggelsen. Planområdet följer den avgränsning för ny bebyggelse som angivits i den fördjupade översiktsplanen och gränsar ut mot de öppna strandängarna. Planområdet berör inte områden medtagna i Naturvårdsplanen från 1997.

Jonstorp är rikt på fornlämningar och de äldsta härrör från stenåldern. Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Skulle under mark dolda fornlämningar påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras hos Länsstyrelsen. Under mark dolda fornlämningar kan vara mörka s.k. kulturlager, hårdrester o.s.v.

De västra delarna av planområdet ingår i lokalt bevarandeintresse för kulturmiljövården. Intilliggande Klockskolan, f.d. kommunalhuset och flera av enfamiljsbostäderna norr om Parkvägen har påtagligt värde för kulturmiljön utan att vara skyddade i detaljplan.

Enligt rekommendationer i förslag till Fördjupad Översiktsplan ska särskild hänsyn tas till den befintliga miljön i det tidigare sockencentrat. Nybyggnation skall anpassas så att den inte utmanar den nuvarande offentliga bebyggelsen och anpassas till den övriga omkringliggande bebyggelsen.

Utdrag ur förslag till Fördjupad Översiktsplan; Värdefulla kulturmiljöer. Skrafferat område inom det lokala bevarandeintrasset. Grönmarkerad byggnad av kulturhistoriskt intrasse.



Geotekniska förhållanden

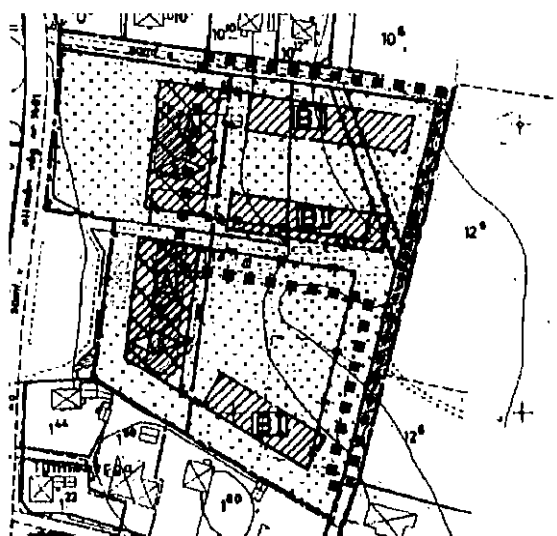
En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes 1975 av AB Svensk Geoteknisk Undersökning. Vid denna framkom att de geotekniska förhållandena inom planområdet var "tämigen gynnsamma". I översikten skriver man att "...jorden består av övervägande fast lagrade icke tjälfarliga sandjordarter". I bedömningen skriver man att såväl hus kan byggas som vägar anläggas inom hela området utan komplikationer. Eventuella uppfyllnader kan ske till godtyckliga höjder utan risk för skadliga sättningar.

Riksintressen

Hela kommunens kustzon utgör riksintresse enligt Miljöbalkens kap 4 § 4 hittills oexploaterade kustområden, med stora restriktioner för fritidsbebyggelse. Jonstörpskusten omfattas av Miljöbalkens kap 4 § 2 utpekade område där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas. Området ingår i riksintresseområde för *Naturvården*. Skälderviken är av riksintresse för *yrkesfisket*.

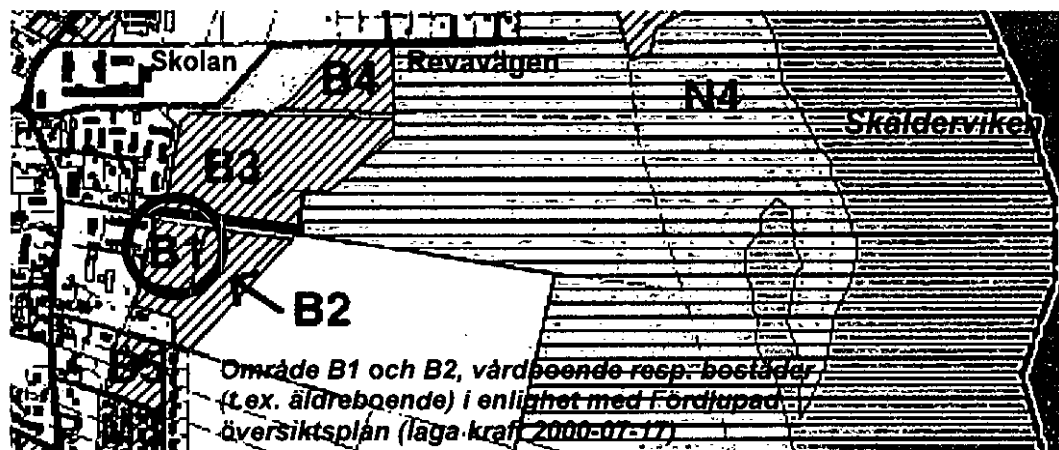
Gällande planer

Inom planområdet finns endast detaljplan (J17) gällande för befintligt äldreboende, Jonstorp 13:2. Planen tillåter boende i ett plan och är relativt restriktiv i sina byggzoner.



Utdrag ur gällande detaljplan (J17). Det av planändring berörda området markeras med pricklinje.

I den fördjupade översiktsplanen för Jonstorp pekas ett antal möjliga utbyggnadsområden ut varav aktuellt planområde utgör ett delområde, område B1 (se kartbild följande sida) för vårdboende. Här står att läsa "bebyggelsegränsen mot strandängarna i öster hålls in, men utbyggnaden kan ändå innebära att bebyggelsen avtecknas skarpare i landskapet. Med vegetation kan ett mjukare intryck uppnås." Vidare står det i sammanfattningen att läsa "...samhällets utveckling måste ske med största hänsyn till landskap och natur- och kulturvärden, grunden till Jonstörps attraktivitet."



Program

Program till detaljplan för vårdboendet finns upprättat 2000-04-25 och godkändes 2000-05-30 § 84, av kommunstyrelsen för programsamråd. Programsamråd hölls under tiden 2000-07-03 till 2000-07-20 med ett samrådsmöte 2000-07-03. Programmet berörde endast vårdboendet.

Samråd

Planhandlingar finns upprättade 2000-09-12 och godkändes 2000-09-19 § 259 av kommunstyrelsen för samråd. Samråd hölls under tiden 2000-09-20 till den 2000-10-11. Samrådet berörde ett jämfört med programmet utvidgat område. Efter genomfört samråd har planen delats upp i två delar till utställningen, en del (denna) som omfattar vårdboendet samt en del som omfattar bostäder. Se även ovan under rubriken syfte.

Planens innehåll

Planen omfattar mark för vårdboende samt service kopplad till vård.

Exploateringsgrad

Planen omfattar totalt ca 14 250m². Området som omfattas av helt ny detaljplan utgör ca 8700m² mark. Inom denna yta möjliggör planen en total bruttoarea om ca 4300m², varav ca 4000m² avser vård/serviceboende och resterande ca 300m² avser boende. Inom område som omfattas av bestämmelse B₁ får endast en huvudbyggnad uppföras.

Bebyggelse

Planen föreskriver ny bebyggelse för vård/serviceboende i högst två plan och då med icke inredningsbar vind. Planen har utformats så att befintligt äldreboende (Höganäshems) ges ökade byggzoner med möjlighet till utbyggnad i ett plan. I planområdets sydöstra del möjliggörs bostadsbebyggelse i två plan.

För huvudbyggnader om en resp. två våning/ar gäller en högsta byggnadshöjd om 3,8m resp. 6,5m. Inom området för vård/serviceboende gäller en högsta byggnadshöjd om 8m. För uthus och garage gäller en högsta byggnadshöjd om 2,8m. På envåningshus får, oberoende av byggnadshöjd, takkupor anordnas till högst 1/3-del av takfotens längd. Takkupa får inte anordnas på tvåvåningshus.

17

Husen skall i sin utformning ta stöd i lokal byggnadstradition. Lämpliga fasadmateriäl är tegel, sten, puts och lätta plattmateriäl samt detaljer i trä. Lämpliga takmateriäl är ler- betongtakpanna i en röd till gul färgskala, samt takpapp och plåt.

Vid utformning av byggnad skall hänsyn tas till lokal byggnadstradition. Fasader får utformas i sten och puts, lätta plattmateriäl, och med detaljer i trä. Uthus garage får uppföras helt eller delvis i trä. Takpannor skall vara i en gul-röd färgskala. Av vikt är små takutsprång.

Trafikförsörjning

Serviceboendet trafikmatas från Parkvägens nordöstra hörn. Längs planområdets östra sida skall utrymme finnas för allmän gångväg och området skall utformas så att befintliga markvägar i den norra resp. södra sidan av planområdet är allmänt tillgängliga. Gång- och cykelväg i planområdets västra sida får användas för tillfart till enstaka fastighet i enlighet med plankartans bestämmelser, fram tills det att annan utfart kan anordnas. Gång- och cykelväg skall ligga som upphöjd yta över Parkvägen.

Vid äldreboende på fastigheten Jonstorp 13:2 får gästparkering ske dels vid den samlade parkeringsplatsen vid planerat vårdboende, dels vid den allmänna parkeringsplatsen framför Klockskolan ut mot Jonstorp svägen. Parkering får anordnas på den norra sidan av fastigheten samt vid kortändarna av husen. Parkering får anordnas vid vårdboendet.

Vid korsningen Parkvägen/Jonstorp svägen, intill affären, har man idag en problematisk trafiksituation där affärens entré ligger ut mot Parkvägen och parkering sker på andra sidan Parkvägen. Korsningen ligger utanför planområdet och problemet uppstår inte p.g.a. planens genomförande. Möjlig lösning se bilaga 2.

Illustration

Planförslaget är utformat så att det i princip följer det planförslag och den illustration som presenterades under samrådstiden.

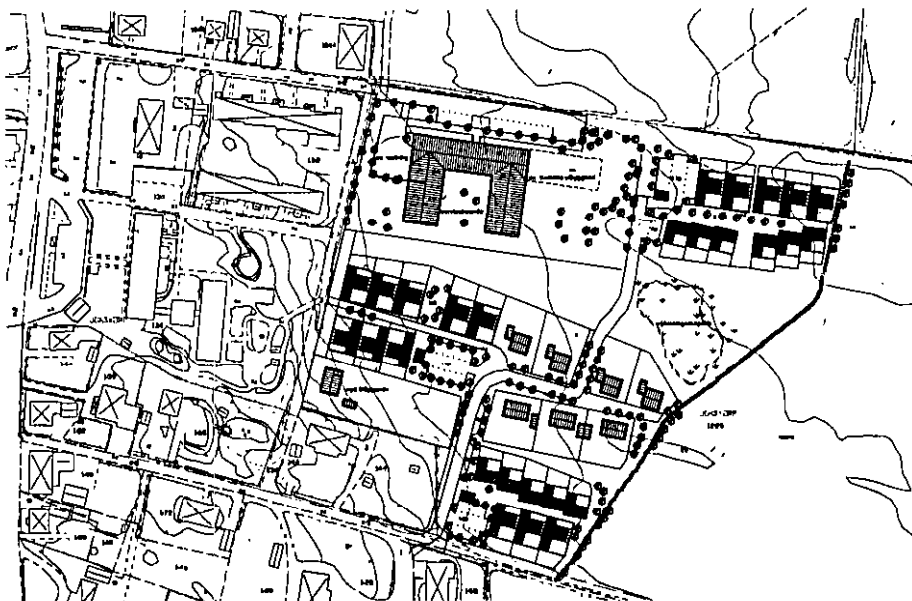
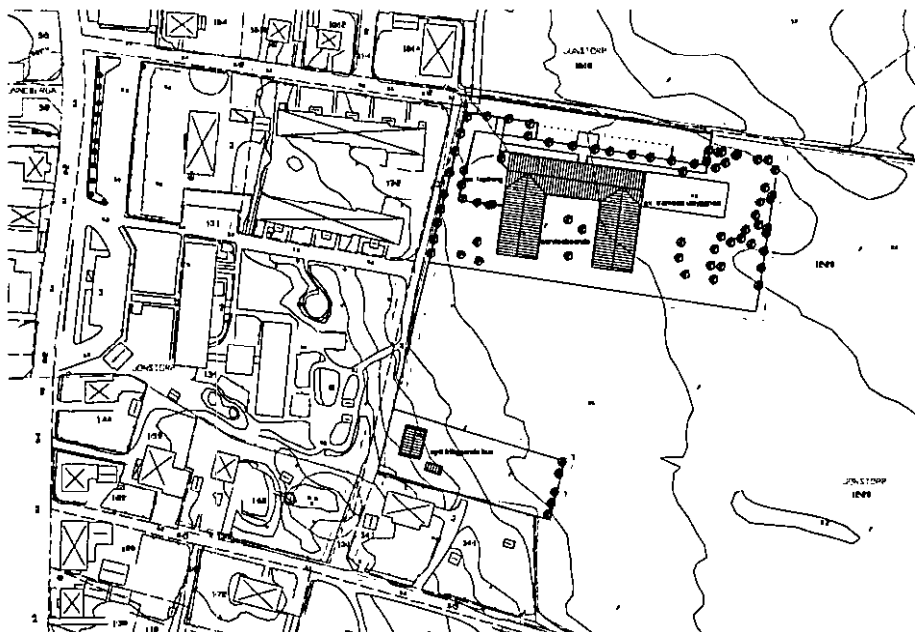


Illustration under samrådet

Illustration för det förslag som redovisades under samrådet har utformats med bostäder mot söder och öster samt med vårdboendet i nordväst. I illustrationen visas ett siktstråk genom området, mellan bostäderna och äldreboendet. Området har en flikighet som möjliggör utsikter mot strandängarna och blickar in i bebyggelsen från öster. Planens illustration är utformad med blandad bebyggelse i 1-, 1½ -, till 2-plan. För äldreboendet har Ljunghagahemmets utformning använts som "mall". Ut mot det öppna landskapet ramas bebyggelsegränsen in med plantering av buskar och träd.

Den reglerande detaljplanen är dock flexibel och tillåter många alternativa lösningar både vad gäller plan- och husutformning.



Planförslagets illustration under utställning

Teknisk försörjning

Den östra delen av planområdet, avsett för ny bebyggelse, är inte anslutet till vatten och avlopp och ligger utanför kommunens nuvarande ansvarsområde. Möjlighet finns att ansluta området till det kommunala VA-nätet. Detta kräver dock att de delar av planområdet som skall bebyggas höjs genom utfyllnad till en höjd av +3,0m över havet för att få en tillräcklig täckning av ledningar samt för att undvika dräneringsproblem inom området. Nuvarande marknivå inom planområdet har en lägsta punkt på 2m och en högsta punkt på nära 6m över havet.

Spillvatten kan anslutas till befintlig pumpstation vid Revavägen/ Lindesvägen. Spillvattnet samlas då upp inom planområdet till en punkt (behållare) varifrån det sugas med vacuum till pumpstationen.

Befintliga vatten och spillvattenledningar vilka går snett ner igenom planområdets södra del och vidare snett ner genom fastigheten Jonstorp 34:1, ner till Olof Olssons väg, säkras genom ledningsrätt. Vid vidare utbyggnad av de delar som var med under samrådet öster om nuvarande planområde del 1, krävs dock att dess flyttas till gång- och cykelvägen en kostnad som i dagens läge beräknas till cirka 200kr, se bilaga.

Dagvatten kan dräneras via befintlig Ø400 dagvattenledning som går igenom planområdet. Ledningen är dock kraftigt belastad redan idag varför ett fördröjningsmagasin om en yta på cirka 1000m² måste anläggas för att toppar i flödena skall kunna hanteras, se bilaga. Vidare måste Ø400 ledningen delvis läggas om för att serviceboendet skall kunna byggas fullt ut. Ledningarna säkras genom u-område i planen. Kostnaden för flyttning av dagvattenledning beräknas till ca 100kkr.

Planområdet kan elförsörjas via befintligt lågspänningsnät i Vivebäcksvägen.

Konsekvenser

Höganäs kommun bedömer att planförslaget inte medför någon negativ inverkan på riksintressena eller hälsa och säkerhet. Förslaget innebär att cirka 8700m² mark som idag brukas för odling kommer att tas i anspråk som tomtmark med bebyggelse. Uppfyllnad av mark upp till tremetersnivån kan komma att ske.

Förslaget bedöms inte stå i konflikt med riksintresset högexploaterad kustzon. Visserligen tas ny mark i anspråk för bebyggelse men exploateringen sker i direkt anslutning till befintlig tät bebyggelse och innebär inte heller att några luckor mellan det inre jordbrukslandskapet och kusten/havet byggs igen. Förslaget bedöms inte stå i konflikt med riksintressena turism och friluftsliv samt det rörliga friluftslivet. Befintlig markväg säkras i plan och liksom möjligheten att som gång- eller cykeltrafikant att röra sig ut i landskapet längs med denna.

Förslaget bedöms inte stå i konflikt med naturvårdsintressena. Planområdet ligger på idag brukad jordbruksmark och omfattar inte naturmark. Befintlig vegetationsridå i fastighetsgräns skyddas delvis i plan och ligger delvis utanför planområdet. Planområdet ansluter inte heller direkt till strandängarna vilka omfattas av naturreservat MB 7:4-9 samt utökat naturskyddsområde MB 7:12.

Uppfyllnad av mark till tremetersnivån ändrar landskapsbilden något men bedöms kunna anpassas och formas in som en naturlig del av terrängen. Lägsta punkt inom planområdet är 2m. För befintliga markhöjder se plankarta.

Förslaget kommer att innebära viss ökad trafik via Parkvägen. Ökningen bedöms dock vara ringa och till största delen omfatta personal och vid helger och kvällar besökande. Till viss del kommer varutransporter att ske till vårdboendet. Med planens genomförande kommer befintlig gång- och cykelväg att korsas vid Parkvägen. Till viss del kan detta kompenseras genom att gång- och cykelvägen skall utformas som upphöjd mot Parkvägen.

Övriga frågor

- Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.
- Planens genomförande innebär att fastighetsreglering måste ske.
- Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
- Området kring Jonstorp är relativt rikt på fornlämningar. Inga kända fasta lämningar finns dock inom planområdet. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända lämningar. Om lämning påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som händresten, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

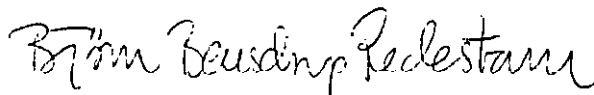
PLANAVDELNINGEN

Upprättad 2001-01-26

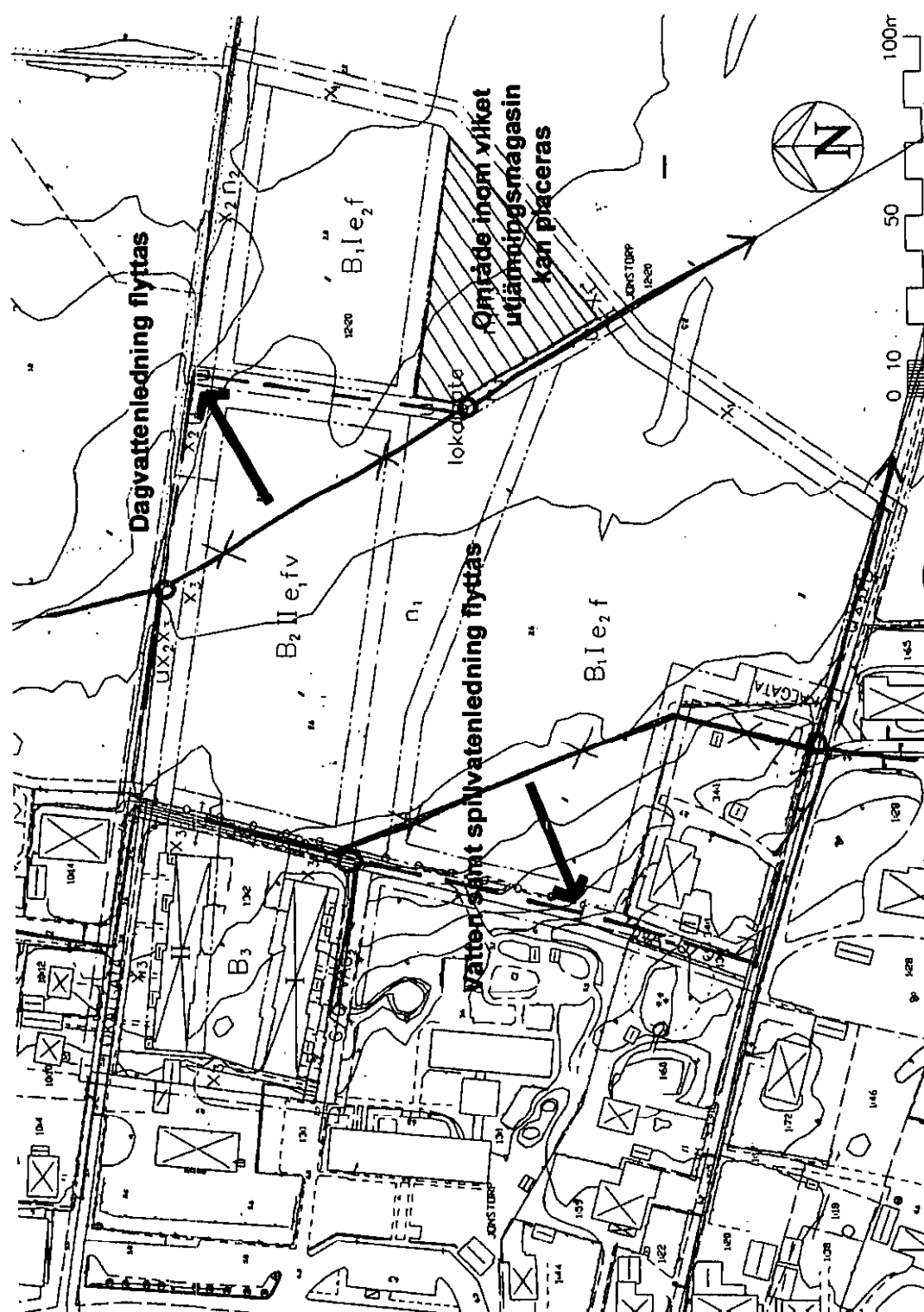
Redaktionellt tillägg på karta 2001-03-21

Avseende gång- och cykelväg


Karl-Ake Nilsson
Planchef

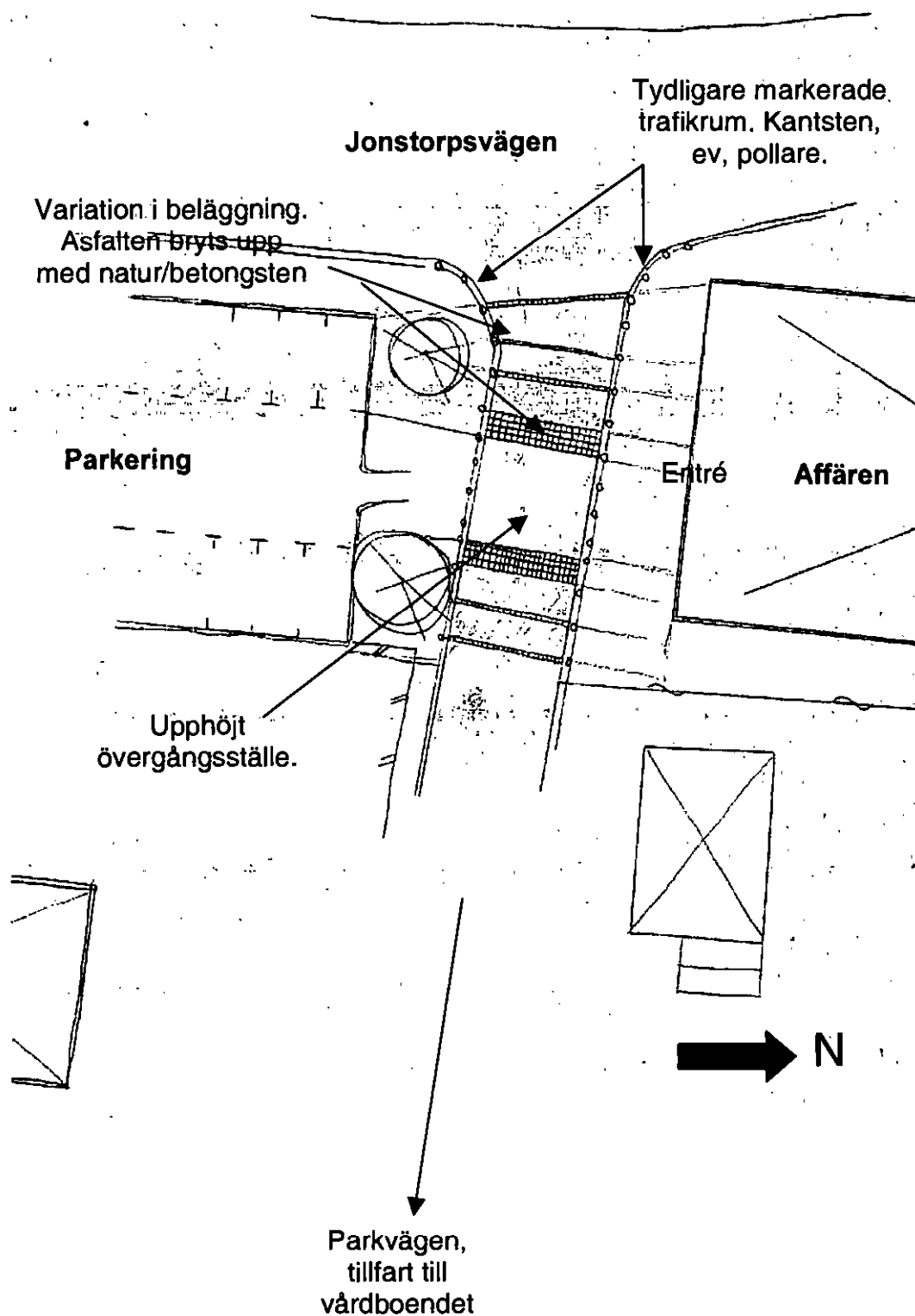

Björn Bensdorp-Redestam
Planarkitekt

Bilaga 1



Bilaga 2

Alternativ lösning av platsen framför affären. Platsen bör utformas på ett sådant sätt att biltrafikanten får upplevelsen av att passera över en yta avsedd för de gående.

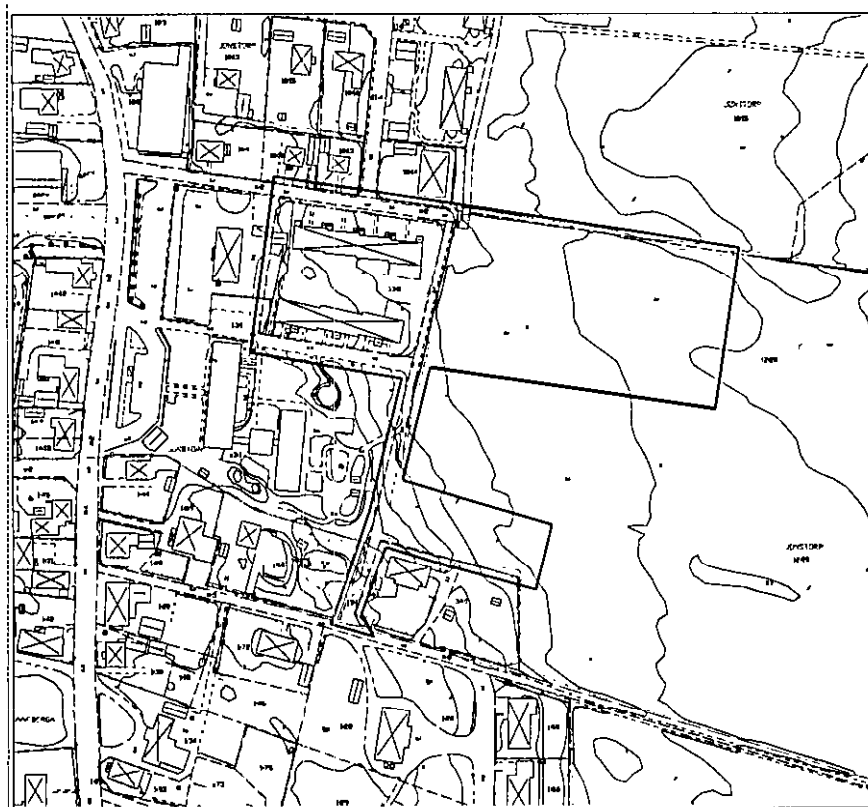


ANTAGANDEHANDLING

detaljplan för
JONSTORP 12:20 och 13:2 m.fl.

Vårdboende samt boende, del 1

I Jonstorp, Höganäs kommun, Skåne län.

GenomförandebeskrivningKARTAORGANISATORISKA FRÅGORAllmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring/planläggning skapa möjlighet för ny bostadsbebyggelse i nära anslutning till Jonstorps centrala delar. Detaljplanen medger i första hand byggnation för vårdboende med vårdservice kombinerat med moderniserad detaljplan för befintlig bebyggelse söder om Parkvägen.

Huvuddragen i genomförandet är främst utbyggnaden av vårdboendet med vårdservice samt tillhörande exploateringsarbeten. Utbyggnaden kan ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

All kvartersmark inom planområdet är i privat ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom eller i anslutning till planområdet. Huvudmannaskapet åvilar Jonstorps vägförening.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Hela planområdet är planerat att anslutas till verksamhetsområdet avseende spill- och renvatten.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen avseende kvartersmark i enskild ägo sker på initiativ från respektive fastighetsägare.

Kommunen avser att genom köpeavtal förvärva kvartersmarken för vårdboende.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 2001.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder, efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark samt efter utbyggnad av den allmänna va-anläggningen (spill- och renvatten).

Dock bör en byggnation föregås av en detaljerad geoteknisk undersökning som bl a klarlägger lämpligt grundläggningssätt, uppfyllningsbehov samt hur en lokal lösning typ LOD (lokalt omhändertagande av dag- och dränvatten) kan erhållas inom området.

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att om- och utbyggas i samband med exploateringen. Allmänna va-anläggningen omfattar ledningar för spill- och renvatten medan respektive fastighetsägare är skyldig att för omhändertagandet av dag- och dränvatten anordna en lokal lösning typ LOD eller på annat sätt.

Den allmänna platsmarken i form av lokalgator och gc-vägar kommer att om- och utbyggas i takt med exploateringen.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All kvartersmark inom planområdet är i privat ägo. Allmän platsmark är väghållaren skyldig att förvärva med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är främst att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostäder.

Inom markerat u-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Inom markerade x-områden skall mark vara tillgänglig för allmän gångtrafik respektive tillgänglig för markväg samt allmän gångtrafik. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

Kostnaderna för anläggningsarbeten på allmän platsmark skall belasta exploateringen inom planområdet och avses bli reglerade i samband med respektive fastighets inträde i Jonstorps vägförening.

Kostnader för om- och utbyggnader av den allmänna va-anläggningen (spill- och renvatten) beräknas bli täckta genom va-anläggningsavgifter.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Kostnaderna för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförande-beskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson

Tekniska förvaltningen: Göran Olofsson, Lennart Andersson

Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson

Kommunkansliet: Erland Bondeson, Karl-Åke Nilsson, Ulf Andersson

REVIDERING

Redaktionellt tillägg på karta 2001-03-21

Avseende gång- och cykelväg

KOMMUNKANSLIET 2001-01-26

Detaljplanen har

godkänts av KS 2001-04-10

antagits av KF 2001-04-19

vunnit laga kraft 2001-05-24