

Akt nr:
1284-P01/239

AU\$1284-P01/239

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P01/239

Karta: P₁

HANDLINGAR

1284-P01/239

Upprättade år 2001	Dnr M01291
Ärende Detaljplan för del av JONSTORP 7:9, hästgårdar	
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,
förstrykning 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

27 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta P₁



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2001-04-04

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **del av Jonstorp 7:9, hästgårdar i Jonstorp**, Höganäs kommun, Skåne län

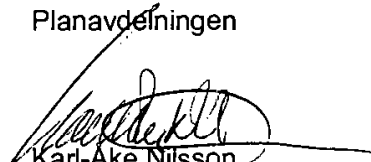
Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2000-11-23 § 117 antagit detaljplan för **del av Jonstorp 7:9, hästgårdar i Jonstorp**, Höganäs kommun.

Överklagande över Kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2001-02-01.

Överklagande av Länsstyrelsens beslut har 2001-03-22 avslagits av regeringen.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 22 mars 2001.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
010507

Detaljplan för
del av Jonstorp 7:9,
hästgårdar
i Jonstorp, Höganäs kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- * detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration
- * planbeskrivning med bilaga
- * genomförandebeskrivning
- * fastighetsförteckning
- * samrådsredogörelse

BAKGRUND

1998 lämnade fastighetsägaren till Jonstorp 7:9 in en förfrågan om nybyggnation av bostäder med hästhållning. Planläggning av området har därefter avvaktat resultatet från arbetet med den fördjupade Översiktsplanen för Jonstorp.

PLANPROGRAM

Ett planprogram för området har varit föremål för samråd under maj år 2000.

PLANENS SYFTE

Syftet är att i detaljplan ge möjlighet för etablering av 8 hästgårdar.

PLANDATA

Området ligger väster om Jonstorps tätort och öster om och i anslutning till Södåkravägen.

Planområdets area är ca 63 000 m².

Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ingår i *Fördjupad Översiktsplan Jonstorp* som varit utställd under våren 2000 och som därefter ska gå till antagande. Området är i planen redovisat som område för hästgårdar och ligger strax innanför den nordvästra gränsen för framtida bebyggelse.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av åkermark. Den norra och södra gränsen är bevuxen med buskar och sly med inslag av några träd. Marken sluttar något mot havet utom i

den nordöstra delen som har en markant höjdrygg. Jordarterna består av moig sand under ett matjordstäckle som varierar i tjocklek. Vid den södra och östra gränsen finns en luftledning för el.

Södåkravägen är markerad på kartor från början av 1800-talet och utgjorde då en av kyrkvägarna till Jonstorp. När Norra Kustvägen byggdes bröts Södåkravägen upp i två trevägskorsningar. Vägen är den enda förbindelsen för bilister, cyklister och fotgängare mellan planområdet och Jonstorps tätort.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är utförd och daterad 2000-08-15. Den visar att de geotekniska förhållandena inom aktuellt område, är med avseende på bebyggelsen mycket goda. Grundläggning av byggnader kan ske sättningsfritt på valfritt sätt i förekommande fast lagrad sand, silt, lera och morän. Grundvattnets höga nivå och förekomst i sand-siltmaterialet bör beaktas vid djupare schaktning.

Utförda gammastrålningsmätningar har entydigt visat att området kan klassas som lågriskområde med hänsyn till markradon. Gammastrålningen var jämn, 3-5 $\mu\text{R/h}$, vilket motsvarar en radonhalt betydligt under 10 kBq/m^3 . Således kan grundläggning ske på traditionellt sätt, utan hänsyn till markradonhalten.

Fornminnen

Planområdet ligger i en fornlämningsrik trakt. Riksantikvarieämbetet UV Syd har utfört en arkeologisk utredning under tiden 6-7 april år 2000 inom fastigheten Jonstorp 7:9. Vid utredningen framkom spridda över området några hårdar och stolphål. Inga daterande fynd påträffades.

Då endast ett fåtal anläggningar påträffades och därtill spridda över området, är det inte vetenskapligt motiverat med fortsatta undersökningar. Inga hinder finns längre ur antikvarisk synpunkt, att fortsätta planerade arbeten inom de undersökta ytorna.

I den händelse fornlämningar påträffas under byggnadstiden ska arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

PLANENS INNEHÅLL

Planen innebär att området skall bebyggas med bostäder med tillhörande stall och garage och användas som hästgårdar.

I planen finns en planbestämmelse som innebär att hästhållning kopplas till bostaden. Den som bosätter sig på hästgårdarna är därför medveten om att allergiproblem kan förekomma p g a hästarna.

Planen medger boxar för 3 hästar per fastighet. Det innebär att detaljplanen tillåter boxar för högst 24 hästar inom planområdet.

Det sydöstra hörnet som ligger närmast bostäderna i Jonstorps tätort har i planen avsatts för odling.

Byggnader

Planen medger bostäder i 1,5 plan samt uthus, stall och garage i ett plan. Byggnaderna ska inte ha platta tak utan ha en takvinkel som är anpassad till husen i dess omgivning.

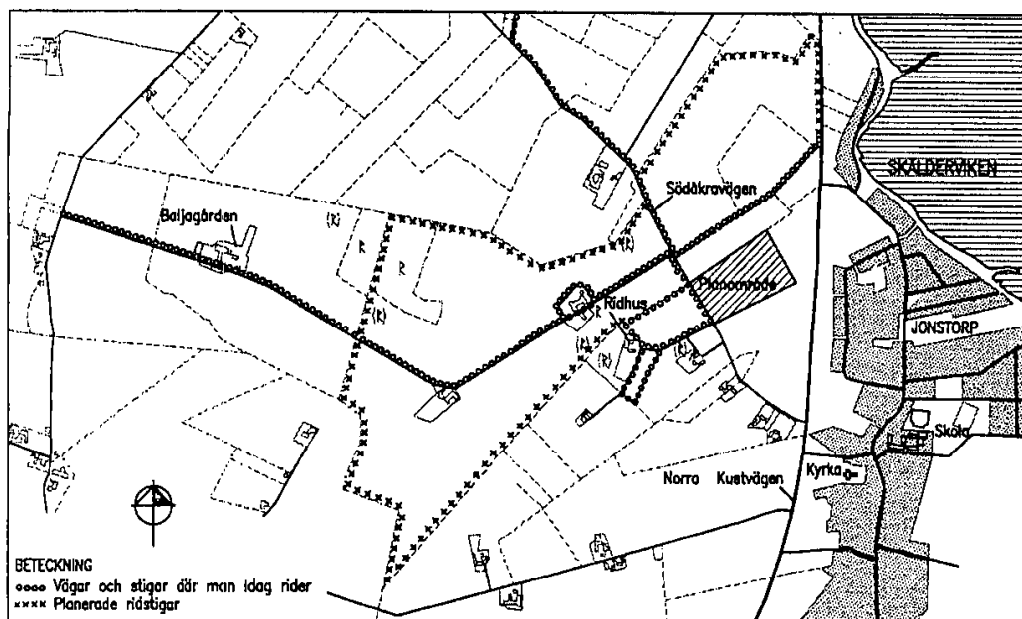
Vegetation

Utefter den norra och södra gränsen finns en del träd och buskar. Dessa ska bevaras. En allé utefter tillfartsvägen kommer att på ett positivt sätt förstärka de linjer i landskapet som vegetationen i gränserna utgör. De boende kommer säkert att plantera träd och buskar kring byggnaderna vilket med tiden kommer att ge området ett lummigt intryck.

Ridmöjligheter

Vid gårdsbyggnaderna till planområdets stamfastighet finns ett ridhus som kan nyttjas av de boende i hästgårdarna. I området finns vägar och stigar som utnyttjas av de ridande. Dessutom finns planer på att ordna ytterligare ridstigar utefter ägogränser i områdets närhet. Befintliga och planerade ridstigar väster om Norra Kustvägen innebär att där finns så många ridmöjligheter att det bör avhålla de ridande från att rida vid de känsliga strandängarna.

Karta som visar planerade ridstigar samt vägar och stigar som idag utnyttjas



Trafik

Centralt i området kommer att anläggas en gata med vändplats som ansluter till Södra Kustvägen. En markväg ordnas därifrån fram till nätstation för el och pumpstation.

All trafik till handel och service i Jonstorp måste passera Norra Kustvägen. Det gäller även barnens väg till skolan. Trafikmängden på Norra Kustvägen har år

1995 uppmätts till 1940 fordon per årsmedeldygn varav ca 60 är lastbilar. På sommaren är trafikmängden större. Siktförhållandena är goda.

Teknisk försörjning

Området ska anslutas till det kommunalt VA vid en anslutningspunkt i det sydöstra hörnet. VA-ledningar kommer därifrån att dras under kustvägen fram till en anslutningspunkt till befintligt VA öster om Norra Kustvägen. I planen avsätts ett område för pumpstation för avloppsvattnet.

Dagvattnet kommer att tas om hand lokalt i stenkistor vid varje fastighet var för sig. Även dagvattnet från vägen i området tas om hand lokalt i stenkistor.

De befintliga luftledningarna för el kommer till vissa delar i öster att läggas som kabel. En nätstation för el ska dessutom anläggas i anslutning till pumpstationen.

Uppvärmning avses ske genom vattenburet system med elpanna.

MILJÖKONSEKVENSER

Utbyggnad av vägar och byggnader kommer att ta jordbruksmark i anspråk. Marken är klassad som 6 i väster och som 7 i öster enligt lantbruksnämndens klassificering där 10 är bäst.

Trafik och buller

Den trafik som alstras av hästgårdarna kommer att öka belastningen på Södåkra-vägen. Denna belastning bedöms som måttligt störande för omgivningen. Korsningen med Norra Kustvägen förväntas också klara den ökade trafikbelastningen utan större problem.

Avståndet från Norra Kustvägen till närmaste bostad inom planområdet kommer att vara minst 145 m. Avståndet innebär att vägbullret från Norra Kustvägen ligger långt under gällande riktvärden.

Gödselhantering

I anslutning till varje stall kan t ex ordnas gödselplatta eller container för uppsamling av gödsel. Lagringsplatsen ska ej vara vänd mot bostadshus eller gata.

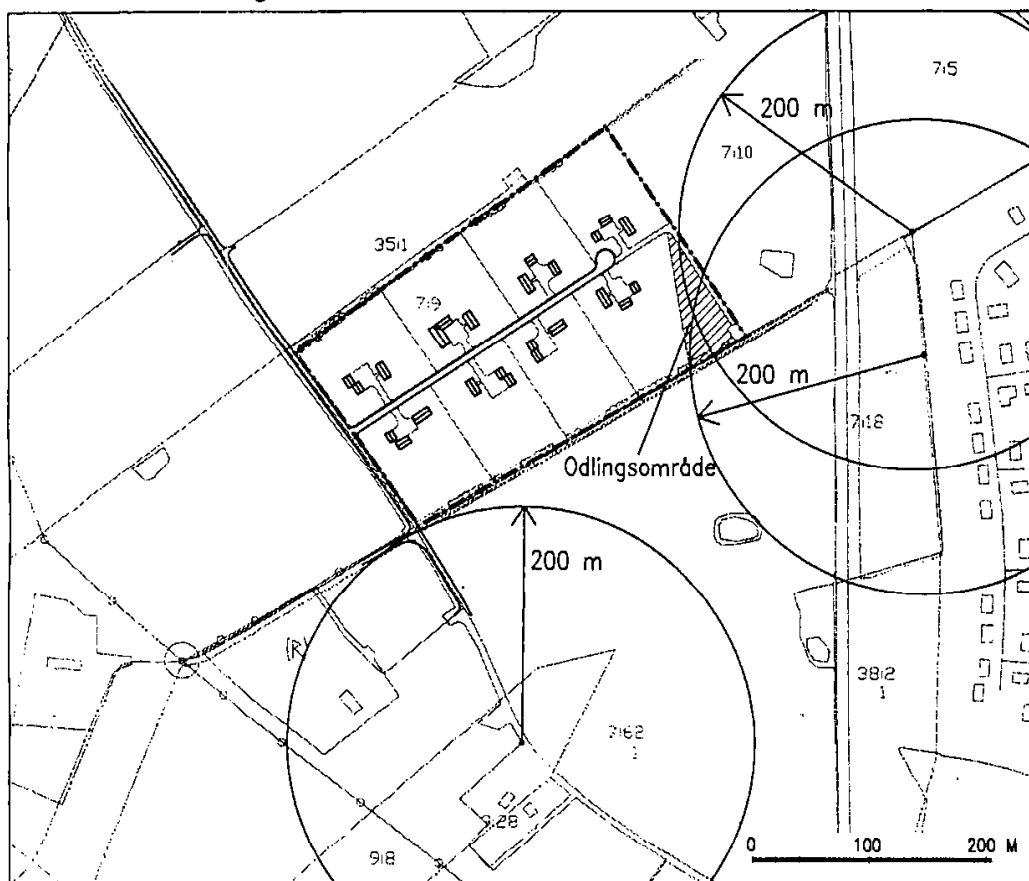
Befintlig vattentäkt

Nordöst om planområdet finns en av kommunens gamla vattentäkter. Den har tagits ur bruk och det finns ingen avsikt att åter börja använda den.

Allergi

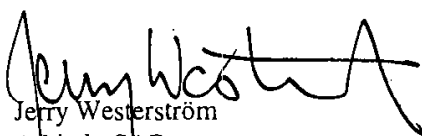
Hästar kan vara mycket besvärande för personer med allergi. Därför krävs visst avstånd till bostadsbebyggelse. Det damm och annat som ger upphov till allergin förekommer mest i och kring stallet. Planen medger 3 hästar per gård. Planen tillåter således boxar för högst 24 hästar inom planområdet. Det är inte flera än vad som kan finnas på en stor gård. I planen har eftersträövats ett skyddsavstånd på minst 200 m från stall till tomtgräns för närmaste bostad.

Figuren visar avståndet från det område där stall kan byggas till tomtgränsen för närmaste bostadsfastigheter.



Avståndet från det område där stall kan byggas till närmaste bostadsfastighet utefter Södåkravägen är 200 m. Övriga fastigheter inklusive fastigheterna i Jonstorps tätort öster om Norra Kustvägen ligger mera än 200 m från det område där stall kan byggas. I kommunens översiktsplan finns ej heller några planer på att planera för bostäder i områdets närhet.

Westerström planarkitekter AB


Jerry Westerström
Arkitekt SAR

Detaljplan för
del av Jonstorp 7:9,
hästgårdar
i Jonstorp i Höganäs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen grundar sig på fördjupad översiktsplan, Jonstorp och på planprogram för hästgårdarna som båda varit föremål för samråd under våren 2000.

Marken ägs av Conny Nord. Mellan fastighetsägaren och LB hus har slutits avtal som innebär att LB Hus AB (exploatören) har ansvaret för utbyggnaden av området.

För genomförande av planerade ridstigar krävs medverkan av både respektive markägare och företrädare för ridintressenter.

Hästgårdarna ansluts till kommunalt VA som regleras genom avtal mellan exploatören och tekniska förvaltningen Höganäs kommun. Ändring av luftledning till elkabel regleras genom avtal mellan exploatören och Höganäs Energi AB. Avtalen ska föreligga underskrivna innan planen antas.

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige hösten 2000. Utbyggnaden av området beräknas påbörjas så fort planen vunnit laga kraft.

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätts eller servitutsåtgärder, som bl a avser bildande av rättigheter inom l- och u områden (luftledningar och elkablar) samt bildande av gemensamhetsanläggning, genomförs genom lämplig fastighetsbildningsåtgärd vid en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen är till för de 8 hästgårdarna och omfattar pumpstation, nätstation för el, vägar och ledningar inom planområdet.

Fastighetsbildning söks av exploatören när planen har vunnit laga kraft.

Någon fastighetsplan anses inte nödvändig för genomförande av kommande fastighetsbildning.

2(2)

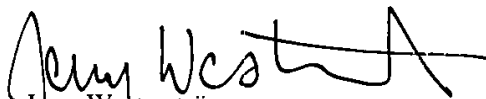
2000-08-15

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören står för samtliga kostnader för planens genomförande. Detta inkluderar plankostnader och fastighetsbildningskostnader samt utbyggnad av området.

Kommunen har inga kostnader för utbyggnaden.

Westerström planarkitekter AB



Jerry Westerström
arkitekt SAR