

1284-P127

ÖVERLÄMNADE PLANOMRÅDE
MÄTLINGEN

Ink. 93. 10 13
Öf. 93/1230

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där bestämmelse markerats med * gäller den hela planområdet. Endast angiven användning eller utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Användningsgräns avsedd att utgå

1. ANVÄNDNING AV MARK

- Allmän plats
- LOKALGATA Lokaltrafik
- E₁ Transformatorstation
- Kvartersmark
- B Bostäder

2. UTNYTTJANDE, PLACERING, UTFORMNING

- e₁ Största byggnadsarea 25% av fastighetsarean
Huvudbyggnads taklutning ska vara högst 45 grader
Samma som e₁ jämte: Fönster får ej tas upp mot väster på inredd vind.
- e₂
- e₃ Största byggnadsarea 30% av fastighetsarean.
Huvudbyggnads taklutning ska vara högst 45 grader.
- e₄ Största byggnadsarea 30% av fastighetsarean. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal.
Huvudbyggnads taklutning ska vara högst 30 grader.
- * Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 m från angränsande bostadsfastighet och parkmark.
- * Uthus eller garage placeras minst 1.5 m från gräns. Dock i gräns där så prövas lämpligt.
- * Endast en huvudbyggnad och ett uthus eller garage får uppföras per fastighet.
- * Högsta antal våningar ska vara 1 våning.
- * Högsta byggnadshöjd 3.8 m för huvudbyggnad, 2.8 m för uthus och garage och 1.5 m för transformatorstation.
- * Utan hinder av höjdbestämmelserna får takkupor anordnas och därvid uppta högst 1/3 av taklängden.

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

4. MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas.

5. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Kommunen är inte huvudman för allmänna platser
- * Planens genomförandetid slutar 2006.01.01

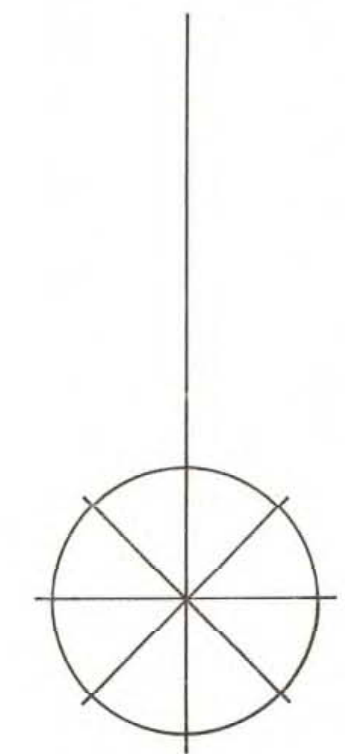
Detaljplan för
TUNNEBERGA 2:27 m fl i Jonstorp.
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Upprättad i Lund 1991.01.08 och reviderad 1991.04.08

Stefan Romare
Arkitekt SAR

Registrerad

SKALA 1:1000



ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Illustrationslinjer
- Gata
- Gemensam utfart
- Friyta på tomtmark
- Bef byggnader resp föresl byggnader
- Byggnad i 1 plan
- Byggnad i 1 1/2 plan

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

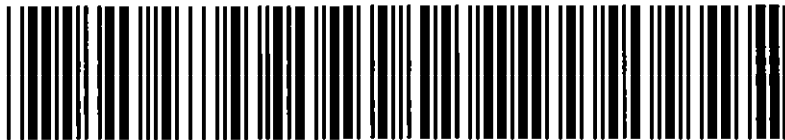
Beteckningar enl lantmäteristyrelsens föreskrifter ang grundkarta. Koordinatsystem i plan: RT 90 och i höjd: RH 70. Mätclass II. Kartan redovisar förhållandena i maj 1990. Grundkartan är framställd av VIAK AB, Mölndal genom kopiering av digital primärkarta över Jonstorp, upprättad 1990.

ILLUSTRATIONSKARTA



Detaljplanen har:
godkänts av BN 1991.09.30
antagits av KF 1991.12.12
vunnit laga kraft 1993.05.27

100 meter 50 10 0



Akt nr:
1284 - P127

AU\$1284-P127

FRM

1284-P127

karta: p 2

Upprättade år 1993	Dnr 93/1230
Ärende Detaljplan för TUNNEBERGA 2:27 mfl i Jonstorp	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

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

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band
34 numrerade sidor
— inneliggande karta
1 annan karta p 2

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Byrådirektör
Ralph Friberg
040-14 61 10

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN Registrerad

1284-P127

Ink. 93. 10 13

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

Dnr. 93/1230 1993-06-18

2023-18076/91
84-B-0013

Kommunfullmäktige
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS
ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Malmöhus län

Ink. 93. 06. 23

Dnr.

Detaljplan för TUNNEBERGA 2:27 m fl, Jonstorp,
Höganäs kommun.

MEDDELANDE

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 12 december 1991, § 176, antagit detaljplan för TUNNEBERGA 2:27 m fl.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Länsstyrelsen beslöt den 5 maj 1992 att avslå överklagandena över kommunfullmäktiges antagandebeslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Regeringen har den 27 maj 1993 avslagit överklagandet över länsstyrelsens beslut i ärendet. Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 27 maj 1993.

Ralph Friberg

Kopia till
Fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona
lantmäteridistrikt
Lantmäteriet
Byggnadsnämnden i Höganäs kommun
Planenhetens arkiv

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
TUNNEBERGA 2:27 m fl i Jonstorp,
Högarås kommun, Malmöhus län.

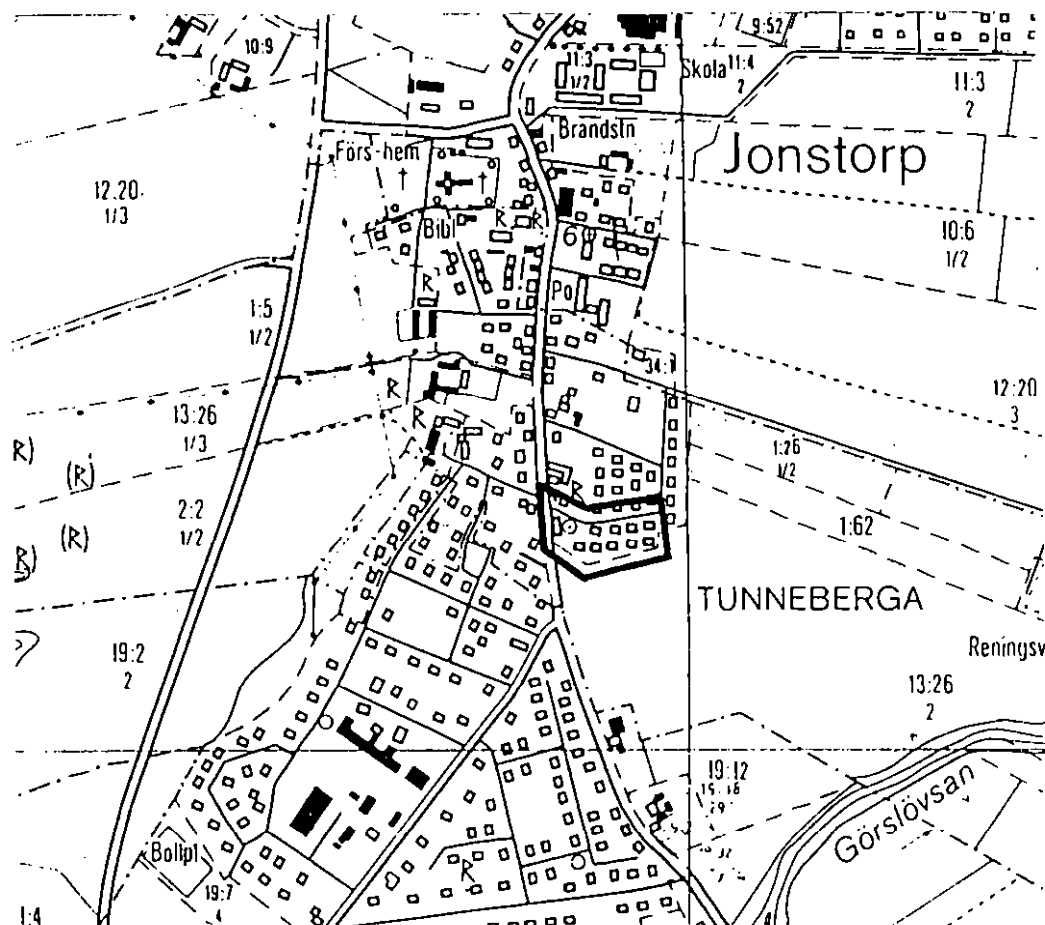
HANDLINGAR

Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plan- och illustrationskarta i skala 1:1000 och planbestämmelser. Vidare ingår som separata handlingar denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och efter utställning även ett utlåtande över inkomna synpunkter. Övriga handlingar som åtföljer eller i vissa fall tillkommer är grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE.

Planens syfte är att ändra gällande plan för att ge möjlighet till nybebyggelse på Tunneberga 2:27. Ändringen syftar också till att anpassa planen efter befintliga förhållanden.

PLANFAKTA.



Planområdet ligger i sydöstra delen av Jonstorp. Det begränsas i norr av Olof Olssons väg, i väster av Jonstorpsvägen, i söder av jordbruksmark samt i öster av parkmark.

- Areal Planområdets totala areal är ca 0,7 ha.
- Markägoförhållanden Samtliga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktsplan För Höganäs kommun finns ingen antagen översiktsplan. Till dess en sådan föreligger har kommunfullmäktige 1987.06.25 godkänt att vissa plandokument används som översiktligt beslutsunderlag. Dit hör områdesplan för Jonstorp, antagen 1987.03.12. Enligt denna ingår planområdet i område D 10, som anger vilka områden som är detaljplanlagda eller där detaljplanearbete pågår.
- Detaljplan För planområdet gäller detaljplan fastställd 1963.10.05.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

- Bebyggelse Större delen av planområdet är bebyggt med småhus från början av 80-talet. De flesta byggdes som grupphus på små tomter kring 550 m². Husen är fristående och grupphusen har inredd vind. Fastigheten Tunneberga 2:28 är bebyggd med ett envåningshus utan inredd vind. I väster ligger ett fd bageri, numera ombyggt till bostadshus.
- Mark och vegetation Planområdet ligger naturskönt med utsikt över Skälderviken. Tomtmarken kännetecknas av välordnade trädgårdar.
- Kulturhistoriska värden Planområdet har i samband med den fysiska riksplaneringen inte bedömts ha kulturhistoriska värden av riksintresse. Det har inte heller avgränsats som speciellt kulturhistoriskt intressant i länsstyrelsens program för kulturminnesvård i Skåne 1982.
- Fornlämningar Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag av den 30 juni 1988 om kulturminnen mm och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Alla grävnings- eller schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll.

PLANENS INNEHÅLL

- Förändringar Gällande plan ändras så att en bättre överensstämmelse med befintliga förhållanden uppnås. Därvid ändras mark för handels- och bostadsändamål i väster till mark för bostäder. Det betyder vidare att största byggnadsarea blir 25% för alla fastigheter inom planområdet förutom Tunneberga 2:10 och 2:28, där största byggnadsarea blir 30 %. Högsta byggnadshöjd ökas, vindsinredning tillåts för alla bostadsfastigheter förutom Tunneberga 2:28 samt utformning av kvartersavgränsningar ändras, allt i överensstämmelse med befintliga förhållanden. Pga insynsproblem från Tunneberga 2:27 till Tunneberga 2:10 ges ej möjlighet att ta upp fönster i väster på inredd vind.
- Nybebyggelse Inom planområdet ges möjlighet att uppföra ett nytt friliggande småhus i en våning med inredd vind.
- Teknisk försörjning Vatten- avlopps och elförsörjning sker genom anslutning till befintligt ledningsnät i Olof Olssons väg.
- Administrativa frågor Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. För dessa svarar en för detta ändamål bildad vägförening. Planens genomförandetid slutar 2006.01.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av VIAK AB i Mölndal i maj 1990. Koordinatsystem i plan och höjd är RT 90 resp system RH 70, medan mätklassen är II.

MEDVERKANOE FÖRVALTNINGAR

Stadsbyggnadskontoret, elverket, fastighetskontoret och gatukontoret har kontaktats under samrådsskedet.

REVIDERINGAR

Efter utställning har detaljplanen reviderats genom att utfartsförbudet kring Tunneberga 2:10 förlängts och prickzonens bredd på Tunneberga 2:28 och 13:23 minskats. Planbeskrivningen har kompletterats.

Lund 1991.01.08 och reviderad 1991.04.08

Stefan Romare

Stefan Romare
Arkitekt SAR

Detaljplanen har:

godkänts av BN	1991.09.30
antagits av KF	1991.12.12
vunnit laga kraft	1993.05.27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
TUNNEBERGA 2:27 m fl i Jonstorp,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Genomförandetid	Genomförandetiden för planen slutar 2006.01.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.
Huvudmannskap	Kommunen skall inte vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet, dvs för lokalgatan Olof Olssons väg. Området ingår i Jonstorps vägförening.
Ansvar	Vägföreningen svarar för väghållningen. Byggnad inom kvarteret sker på initiativ av respektive fastighetsägare.
Fastighets- bildning	Fastighetsindelningen överensstämmer med den avsedda, varför några fastighetsrättsliga åtgärder ej erfordras med anledning av detaljplanen.
Tekniska frågor	Lokalgatan är utbyggd i enlighet med detaljplanens utformning. Vatten-, avlopps- och elförsörjning sker genom anslutning till befintliga ledningar i Olof Olssons väg.

Lund 1991.04.08

Stefan Romare

Stefan Romare
Arkitekt SAR

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande
detaljplan för
TUNNEBERGA 2:27 m fl i Jonstorp
Höganäs kommun, Malmöhus län.

- Samrådsmöte Ett samrådsmöte hölls i Jonstorp den 4 december 1990, varvid 7 berörda sakägare samt kommunala representanter deltog. Inbjudan till detta möte har meddelats genom annons i ortstidningarna och genom brev till sakägare, och vägförening.
- De närvarande informerades om att ägaren till Tunneberga 2:27 sökt bygglov för ett hus i ett plan med inredd vind. Byggnadsnämnden hade intet att erinra men konstaterade att planändring fodras innan bygglov kan ges. Då den befintliga bebyggelsen i samma kvarter strider mot gällande plan, beslutades det att ändra planen för hela kvarteret.
- Synpunkter vid samrådsmötet Ägarna till Tunneberga 2:10, 2:28 och 13:16 ansåg att gatubilden längs Olof Olssons väg störs om det får uppföras 1-plans hus med inredd vind på Tunneberga 2:27. Huset kommer att upplevas som högre än befintliga 1½ plans hus öster där om pga nivåskillnad. Dessutom kommer uteplatsen till fastigheten 2:10 att störas av insyn. Helst vill de ha lekplats på tomten i andra hand föredras ett 1-plans hus. De motsätter sig 1-plans hus med inredd vind.
- Bemötande av synpunkter Fastighetsägarna informerades att gällande plan för 2:27 medger byggande av 1-plans hus med inredd vind, vilket även gäller för obebyggd del av fastigheten 2:27 på motsatta sidan av Olof Olssons väg. Nivåskillnaden mellan Tunneberga 2:27 och 13:16 följer en naturlig stigning av gatan och stämmer väl med bebyggelsen västerut (delar av bebyggelsen på 2:10 har hög takresning), vilket gör att 1½-plans hus passar väl in i gatubilden. Detaljplanen har reviderats med anledning av de påtalade insynsproblemen på fastigheten Tunneberga 2:10 genom införande av bestämmelse att fönster ej får tas upp mot väster på inredd vind för fastigheten 2:27.
- Fastighetsbildningsmyndighetens samrådsyttrande. Muntligt samråd har ägt rum med fastighetsbildningsmyndigheten den 19 december. Fastighetsbildningsmyndigheten har intet att erinra mot planändringen.
- Länsstyrelsens samrådsyttrande Muntligt samråd har skett med länsstyrelsens planenhet den 30 november 1990. Länsstyrelsen har intet att erinra mot planändringen.

Lund 1991-01-08

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekt SAR

UTLÅTANDE tillhörande
detaljplan för
TUNNEBERGA 2:27 m fl i Jonstorp,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Förfarande samt
inkomna skrivelser
och synpunkter.

Detaljplanen har varit utställd för granskning fr o m 1991.
01.15 t o m 1991.02.23. Tre skrivelser har inkommit från
berörda fastighetsägare och en från länsstyrelsen.

Skrivelser från
berörda fastig-
hetsägare.

Ägare till Tunneberga 2:10, 2:28, 13:23, 13:16 och 13:10 an-
ser det olämpligt att bebygga Tunneberga 2:27 med ett $1\frac{1}{2}$ -
planshus p g a stor nivåskillnad i förhållande till befint-
lig bebyggelse. Ägarna till Tunneberga 2:28 menar därutöver
att deras fastighets läge och hushöjd gentemot föreslagen
nybebyggelse bör framhållas och att tomtstorlekar för Tunne-
berga 2:10, 2:27 och 2:28 skall tas upp i planbeskrivningen.
De ifrågasätter även den enligt deras mening hårt begränsa-
de byggrätten för egen del och påpekar att de vid bygglovs-
prövning förhindrades att bygga sitt hus i $1\frac{1}{2}$ -plan.

Bemötande av syn-
punkter.

Nivåförhållandena på fastigheten Tunneberga 2:27 har inte
den betydelse för fastighetens bebyggande som de klagande
föreställer sig. Föreslagen nybyggnad höjdsättes i vanlig
ordning i förhållande till intilliggande gatas höjd och ej
med hänsyn till eventuella variationer av fastighetens mark-
nivå. Då gatan endast är svagt sluttande, föreligger inte
på något sätt extrema förhållanden. Då fastigheten 2:27 i
öster och väster omges av $1\frac{1}{2}$ -planshus och i norr kan komma
att få ett sådant hus till granne i enlighet med gällande
plan, bedöms föreslagen byggnads våningsantal och byggnads-
höjd väl smälta in i den för områdets helhetsmiljö väsent-
liga gatubilden. Att fastigheten 2:28 bebyggts med en lägre
hustyp som avviker från bebyggelsen i övrigt ändrar inte
detta förhållande.

Med anledning av påpekandet från ägarna till Tunneberga
2:28 föreslås planbeskrivningen kompletteras med uppgifter
om våningsantalet på deras hus. Dess läge i förhållande
till föreslagen nybebyggelse framgår av plankartan. Likaså
framgår tomtstorlekarna för Tunneberga 2:27, 2:28 och 2:10
av plankartan, liksom de för ärendets bedömande lika bety-
delsefulla tomtstorlekarna på bebyggelsen öster om dessa
fastigheter. Vad beträffar föreslagen byggrätt för Tunne-
berga 2:28 möjliggör denna mindre tillbyggnader inom till-
låten byggnadsyta men ej någon inredd vind. Vid kontakt med
fastighetsägarna visar det sig att det föreligger ett reellt
intresse att utnyttja den maximala byggnadsytan och att där-
vid prickzonen i sydost kan utgöra ett hinder. Denna före-
slås därför minskas till den generella bredd som råder ut-
med kvarterets sydgräns i övrigt. Vad slutligen beträffar

bygglovsprövningen för befintligt hus på 2:28 har sannolikt någon av de den gången berörda fastighetsägarna motsatt sig ett 1½-planshus vid de informella samrådiskontakter som måste ha föregått beslutet om dispens från gällande plan, vilken inte tillät någon bebyggelse alls på fastigheten.

Skrivelse från
länsstyrelsen.

Länsstyrelsen påpekar i sin skrivelse, som rubricerats som ett samrådsyttrande, att planförslagets genomförandebeskrivning enligt ordalydelsen i lagtexten skall redovisas i en separat handling samt att planförslaget ställts ut innan länsstyrelsen avgivit sitt samrådsyttrande, varför ny utställning måste äga rum. Slutligen föreslår länsstyrelsen att utfartsförbudet mot Jonstorpsvägen förlängs runt hörnet vid Olof Olssons väg.

Bemötande av syn-
punkter.

Ur strikt formell synpunkt skall genomförandebeskrivningen redovisas i en separat handling, ehuru detta i föreliggande fall snarast motverkar lagstiftarens syfte att därmed understryka genomförandebeskrivningens betydelse. Dess enda utsaga om planens genomförande är nämligen i detta fall att upplysa om att det är respektive fastighetsägare som tar initiativ till byggande på sin fastighet, vilket är en självklarhet. Vad beträffar samråd med länsstyrelsen uppfattade kommunens representanter detta som avslutat, då länsstyrelsen inte hade något att erinra vid mötet den 30 november 1990 och inte heller hördes av med anledning av de vid detta tillfälle överlämnade handlingarna. Synpunkterna betr utfartsförbudets utformning är motiverade och bestämmelsen i fråga föreslås revideras i enlighet med länsstyrelsens förslag.

Sammanfattning.

De från ett flertal fastighetsägare framförda besvären över att fastigheten Tunneberga 2:27 föreslås bebyggas med ett 1½-planshus föreslås avvisas. Föreslagen byggnad bedöms ej utgöra något främmande, onormalt placerat eller utformat inslag i bebyggelsemiljön och således ej heller utgöra något menligt intrång för de kringboende. Synpunkter från ägarna av fastigheten Tunneberga 2:28 föreslås tillgodoses genom ändring av byggzonens gräns i söder samt genom komplettering av planbeskrivningen så att våningsantalet på deras hus tydligt framgår. I övrigt bedöms föreliggande handlingar innehålla den information de efterfrågar. Länsstyrelsens påpekande om att genomförandebeskrivningen skall utgöra en separat handling föreslås beaktas, och önskemålet om förlängning av utfartsförbudet tillgodoses genom ändring.

Lund 1991-03-08

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekt SAR

UTLÅTANDE tillhörande
detaljplan för
TUNNEBERGA 2:27 m fl i Jonstorp,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

- Förfarande Detaljplanen har varit utställd för granskning fr o m 1991.05.30
t o m 1991.06.20. Två skrivelser har inkommit från berörda fastig-
hetsägare.
- Skrivelser från Ägarna till Tunneberga 2:10, 2:28, 13:10, 13:16 och 13:23 anser ej
berörda fastig- att den föreslagna byggnaden på Tunneberga 2:27 smälter in i om-
hetsägare rådets helhetsmiljö. Ägarna till Tunneberga 2:28 ifrågasätter i
särskild skrivelse en uppgift i utlåtandet 1991.03.08 över tidigare
utställning. Det gäller påståendet att någon granne vid bygglovs-
prövningen sannolikt motsatt sig ett 1½ planshus på Tunneberga 2:28.
Fastighetsägarna framhåller att husen öster därom ej var bebodda
vid ifrågavarande tidpunkt och att ägaren till fastigheten väster
därom ej blivit tillfrågad.
- Bemötande av I skrivelsen från de fem fastighetsägarna framförs inte något nytt
synpunkter utöver vad som anförts vid tidigare utställning, varför hänvisas
till utlåtandet 1991.03.08. Vad beträffar ifrågasättandet av en
uppgift i detta utlåtande, kan endast anföras dels att uppgiften
formulerats som ett antagande och ej som ett påstående och dels
att varje fastighet givetvis har en ägare vare sig den är obebyggd,
bebyggd men obebodd eller bebodd.
- Sammanfattning De bevar som framförts i de båda ovan redovisade skrivelserna före-
slås avvisas.

Lund 1991.09.19

Stefan Romare

Stefan Romare
Arkitekt SAR

TUNNEBERGA

JONSTORP

13²

13¹

1412

148

149

1473

195

131

112

141

159

122

120

117

172

138

181

116

131

128

165

TUNNEBERGA

129

I

166

167

170

169

1324

1325

139

266

220

212

326

339

328

327

35

1970

1939

1940

1941

1946

1956

111

133

134

135

136

213

1312

1313

1314

1315

1311

1315

1310

1312

1313

1314

1315

227

1316

1317

1318

1319

228

1320

1321

1322

1323

1324

1325

3C7b: I

6237 200

1326