



Akt nr:
1284 - P85

AU\$1284-P85

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

FRM

1284-P85
karta: P₁

Upprättade år 1990	Dnr 90/436
Ärende Detaljplan för Jonstorp 10:17 mm 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.

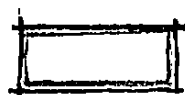
Till akten hör

.....¹..... band

.....¹⁹..... numrerade sidor

.....[—]..... inneliggande karta

.....¹..... annan karta



FASTIGH. JONSTORP 10:12

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Bd T Göransson
040/14 61 25, 14 61 12 exp

LAGAKRAFTBEVIS

1989-12-20

11.103-3727-89

1284-P85

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

Ink. 1989 -12- 27
Länsstyrelsen Malmö
Antal bil.

90 436
Ink. 1990 -03- 30
Länsstyrelsen Malmö
Antal bil

Detaljplan för Jonstorp 10:17 m m i Jonstorp, Höganäs kommun

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 31 augusti 1989 antagit detaljplan för Jonstorp 10:17 m m.

Beslutet har överklagats till länsstyrelsen. Då länsstyrelsens beslut i ärendet inte har överklagats vinner beslutet laga kraft den 12 december 1989.

Torsten Göransson

SÄNDLISTA

Kopia till

// fastighetsbildningsmyndigheten i Höganäs kommun
fastighetsregistermyndigheten i Landskrona dt
byggnadsnämnden i Höganäs kommun
lantmäterienheten
planenhetens arkiv
akten

C/c:2582-89

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
JONSTORP 10 : 17 mm
i Jonstorp, Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink.	1990 -03- 2 9	
Länstyrelsen Malmö		
Anta. bil.		

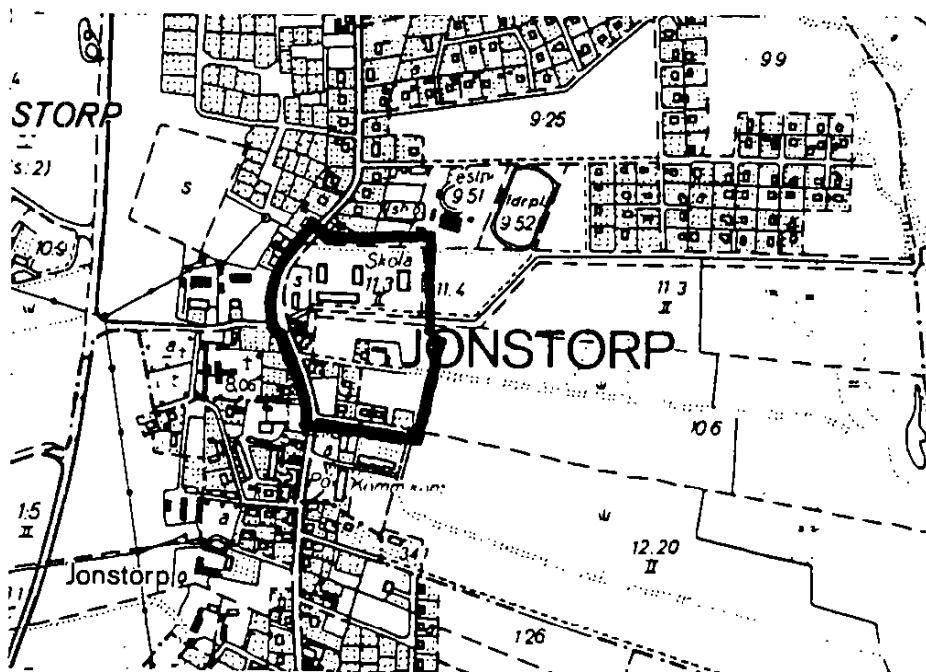
HANDLINGAR.

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

PLANENS SYFTE.

Planens syfte är att ändra gällande plan för att kunna bygga flerfamiljshus inom området. Men också för att kunna ändra Revavägens dragning och utformningen av korsningen mellan Jonstorpsvägen och Revavägen. Dessutom är syftet att skydda värdefull kulturhistorisk bebyggelse.

PLANFAKTA.



Läge

Området ligger i centrala Jonstorp på ömse sidor av Revavägen och omfattar bl a Jonstorpsskolan och marken söder därom. Det begränsas i norr av ett idrottsområde, i väster av Jonstorpsvägen, i söder av Parkvägen samt i öster av en grusplan öster om Jonstorpsskolan och åkermark söder om Revavägen.

Areal Planområdets totala areal är ca 4,7 ha.

Markägoför-
hållanden Jonstorpsskolan med tillhörande mark, brandstationen och gatu-
marken ägs av kommunen. De obebyggda delarna av kvartersmarken
ägs av Riksbyggen medan övrig tomtmark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.

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 avses det obebyggda området användas för tät bostadsbe-
byggelse i form av flerfamiljshus eller sammanbyggda småhus i
1 - 2 plan.

Detaljplan För planområdet gäller detaljplaner fastställda 1963.10.05, 2
1967.01.13, 1967.01.20, 1976.03.01 och 1976.03.24. För an-
gränsande områden gäller dessutom detaljplaner fastställda
1968.12.17 och 1973.11.23. Det obebyggda området kan enligt
gällande plan endast utnyttjas för friliggande småhus på stora
tomter.

Bostadsförsörj-
ningsprogram I bostadsförsörjningsprogrammet för 1988 - 90 ingår planområdet
med 45 lägenheter i flerbostadshus.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Bebyggelse Mer än hälften av planområdet är bebyggt. Norr om Revavägen
ligger Jonstorpsskolan, en låg- och mellanstadieskola från mit-
ten av 1960-talet. Den består av låga enplansbyggnader, en
högre gymnastiksal plus Rånne skola som används bl a som skol-
bibliotek. Rånne skola är byggd i slutet av 1800-talet i rött
tegel, har vackra proportioner i ett plan med kraftig taklutning.
Den ger ett ursprungligt intryck med sina karaktärsfulla de-
taljer. På andra sidan Revavägen finns en liten nätt brandstation
från 1930-talet också i rött tegel med dekorativa detaljer. Längre
söderut vid korsningen mellan Jonstorpssvägen och Parkvägen ligger
en modern livsmedelsbutik, CA - hallen med entré i söder och last-
intag i norr. Övrig bebyggelse består av ett tiotal friliggande
villor i ett plan med inredd vind och av varierande ålder. En
lite bondgård i områdets inre del kompletterar bilden.

Mark och vege-
tation Marken är högre i väster och lutar mot havet i öster. Den är
också något högre i norr och lutar svagt åt söder. Förutom träd-
gårdsvegetation kring villorna märks bl a en skogsdunge söder
om Revavägen i öster. Utmed skolgårdens sidor finns vid Jons-
torpssvägen ett kraftigt buskage och vid Revavägen några träd.
Den obebyggda marken är idag åker.

Geotekniska
förhållanden En översiktlig geoteknisk undersökning inom ett område öster om
Jonstorps centrum har utförts 1975. För de obebyggda delarna av
planområdet, som ingår i denna undersökning, bedöms de geotek-
niska förutsättningarna för bebyggelse vara tämligen gynnsamma.

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. På

initiativ av kulturnämnden i Höganäs genomfördes 1972-73 en byggnadsinventering i kommunen av Etnologiska institutionen med Folklivsarkivet vid Lunds universitet. Resultatet blev bl a "Byggnadsmiljöer på Kullahalvön", utgiven av kulturnämnden i Höganäs 1977. Här behandlas bl a området kring kyrkan i Jonstorp innefattande några byggnader inom planområdet med speciella kulturhistoriska värden, nämligen Rånne skola och brandstationen. Uppgifter i skriften har utnyttjats i föreliggande beskrivning.

Fornlämningar Delar av planområdet ligger inom Jonstorps gamla bytomt. Det gäller Jonstorpsvägen, Rånne skola, brandstationen och villa-fastigheterna Jonstorp 10:3 och 10:11. Tillstånd enl lagen om kulturminnen krävs vid markingrepp inom fornlämningsområdet. Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt samma lag 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 främst för att kunna bygga flerfamiljshus inom området men även för att utöka skolområdet med Rånne skola. Härvid ändras utformningen av korsningen mellan Jonstorpsvägen och Revavägen och vissa avsnitt av dessa gator. Vivebäcksvägens nuvarande sträckning avstängs delvis för biltrafik.

Kulturhistorisk bebyggelse Rånne skola och brandstationen på ömse sidor av Revavägen har mot bakgrund av ovan redovisade byggnadsinventering bedömts vara av så stort värde från kulturhistorisk och miljömässig synpunkt att de föreslås bli särskilt skyddade genom att de får q-beteckning. Om- och tillbyggnad samt underhåll av q-betecknad byggnad ska prövas särskilt noga för att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena. Därför råder också utökad bygglovsplikt för underhåll av dessa båda q-märkta byggnader.

Ny bebyggelse Den nya bebyggelsen förläggs till Jonstorp 10:17, marken söder om Revavägen. Det blir drygt 35 lägenheter i en- och tvåplans flerbostadshus utan inredd vind. Inriktningen är att tillskapa smålägenheter för pensionärer och ungdomar. Upplåtelseformen blir bostadsrätt. De flesta lägenheterna får god markkontakt med egen entré och uteplats. Ett fåtal nås via utvändigt trappa. Området blir bilfritt då parkeringen samlas i utkanterna med tillfart för de flesta från Revavägen och för några från Vivebäcksvägen. Det innehåller flera torg- och lekytor och genomkorsas av körbara gångytor. Den yttre utformningen har skett med utgångspunkt i omgivningens material och målskalighet.

Bef bebyggelse Markanvändningen för den bef bebyggelsen överensstämmer i stort med bef förhållanden med undantag för den lilla bondgården i områdets inre, som avses rivas. Det betyder att marken reserveras för bostäder, butik, skola och brandstation. Skolmarken får också användas för barnstuga, fritids- och samlingslokaler medan brandstationens mark också får användas för tekniska anläggningar. För bostadsmarken blir det i något fall möjligt att dela en villatomt. Två villor vid Jonstorpsvägen får gemensam gatutillfart mot vägen. Den södra av dessa tillförs en ca 3 m bred markremsa i norr. Övriga villor nås via Parkvägen och Vivebäcksvägen. Jonstorpsskolans byggzon utvidgas norrut inom sin tomt med 9 m. Jonstorpsskolans mark utökas åt söder genom att

Revavägens dragning ändras. Rånne skola ligger i gällande plan delvis på gatumark, delvis på kvartersmark som inte får bebyggas. Detta ändras, byggnaden inlemmas i skolans område och ges byggrätt. Nuvarande biltillfart i korsningen Jonstorpsvägen - Revavägen stängs. Tillfart för leveranser till de nyare skolbyggnaderna sker som nu från Revavägen i två punkter. Rörelsehindrade med särskilt tillstånd får utnyttja samma tillfartspunkter och därefter köra in på skolgården när de ska besöka t ex Rånne skola. För brandstationen medges en liten låg uthustillbyggnad åt öster. Brandstationens tillfart är ordnad från Jonstorpsvägen.

- Tillgänglighet** Tillgängligheten till den planerade bebyggelsen för rullstolsbundna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga säkras genom bygglovsprövningen. Utomhus finns förutsättningar för god tillgänglighet, då marken lutar måttligt inom området.
- Friytor, vegetation** Disponibel friyta ordnas på kvartersmark i anslutning till de nya bostäderna. Friytan fördelas i huvudsak på täppor kring varje marklägenhet. Vidare ordnas gemensamma utrymmen för lek och utvistelse på kvartersmark. Likaså på kvartersmark planteras utefter sydsidan av Revavägen en tät rad med träd för att ge bostäderna en mjuk grön inramning. Genom utökningen av skolans mark åt söder ges möjlighet att här anlägga en låg planterad jordvall som skiljer och skyddar skolan från trafiken. Skogsdungen söder om Revavägen i öster skall till stora delar bestå på kvartersmark, men förändras något genom den nya dragningen av Revavägen och en ny gång- och cykelväg. Träden skall bevaras, vilket säkras genom planbestämmelsernas utformning.
- Biltrafik** I Jonstorps lokala gatunät är Jonstorpsvägen en viktig huvudgata liksom i viss mån Revavägen. Båda leder biltrafiken till och genom planområdet. Vivebäcksvägen och Parkvägen är rena lokalgator med betydligt mindre trafik. För att förbättra trafiksäkerheten och sikten längs Jonstorpsvägen, Revavägen och kring skolan föreslås en rad åtgärder. Korsningen mellan huvudgatorna omformas. På sikt planeras en fyrvägskorsning mellan Jonstorpsvägen, Revavägen och Södåkravägen. Förändringen av den sistnämnda har illustrerats utanför planområdet. Det är möjligt att utföra en sådan förändring av Södåkravägen utan planändring, då marken enl gällande plan är allmän plats. Vidare stängs Vivebäcksvägen mot Jonstorpsvägen förutom längst i väster. Här behålls en gatustump med anslutning mot Jonstorpsvägen som tillfart för två bef villor. Resten av Vivebäcksvägen kopplas istället söderut mot Parkvägen. Även själva gatudragningarna ändras på huvudgatorna, mest betr Revavägen som flyttas söderut och därmed längre från Jonstorpsskolans byggnader.
- Gång- och cykeltrafik** I samband med gatuförändringarna anläggs särskilda gångbanor och övergångsställen, vilket är särskilt viktigt med tanke på de många skolbarnens väg till Jonstorpsskolan. Det gäller övergångsställen t ex i korsningen mellan Jonstorpsvägen, Södåkravägen och Revavägen samt där gång- och cykelvägar korsar Revavägen i två punkter. Förutom längs gatorna leds gång- och cykeltrafiken också genom planområdet på bilfria stråk, som ingår i Jonstorps gång- och cykelvägnät. Sådana stråk finns norr om skolan och längs östra kanten på området till Parkvägen i söder. Slutligen förbinder en kort gång- och cykelväg Vivebäcksvägens vändplats med den gatustump som behålls mot Jonstorpsvägen.
- Kollektivtrafik** Jonstorps kollektivtrafik upprätthålls med buss på två linjer, Höganäs - Jonstorp - Ängelholm och Höganäs - Arild - Jonstorp -

Helsingborg. Båda busslinjerna passerar planområdet på Jonstorpssvägen. Det betyder utomordentlig tillgänglighet till buss med korta gångavstånd till hållplatsen.

Parkering

De nya flerbostadshusens parkering samlas i tre mindre gårdar, två nås från Revavägen och en från Parkvägen - Vivebäcksvägen. De förra placeras och utformas speciellt med tanke på närheten till skolan. Den ena gården ligger nära brandstationen i väster, den andra intill skogsdungen i öster. Skolans parkering ordnas på den grusade ytan öster om skolan på mark som redan i gällande plan reserverats för detta ändamål. Butikens parkering finns ordnad söder om Parkvägen och kan vid behov enl gällande plan utökas mot öster och i stort sett fördubblas.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns ett utbyggt ledningsnät för vatten-, avlopps- och elförsörjning, till vilket tillkommande bebyggelse ansluts. Härvid krävs att u- områden reserveras så att nya och bef ledningar på kvartermark blir tillgängliga. Vidare krävs en förstärkning av elnätet. Detta sker genom att en transformatorstation anläggs intill Vivebäcksvägens krök. Uppvärmningen av de nya flerbostadshusen planeras ske med el via vattenburna system.

Administrativa frågor

Genomförandetiden ska sluta 2004.07.01 för Jonstorpsskolans ursprungliga tomt, Rånne skola och Jonstorpssvägen. För övriga delar av planområdet ska genomförandetiden sluta 1995.01.01. Utökad bygglovsplikt ska råda för underhåll av de särskilt värdefulla byggnader som q-märkts. Marklov erfordras för fällning av träd i dungen söder om Revavägen.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av VIAK AB i Malmö i maj 1988. Koordinat-system i plan och höjd är 5 gon väst RT 90 resp system RH 70 medan mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Planarbetet har skett i samarbete med brandförsvaret, stadsbyggnadskontoret, drätselkontoret, elverket, fastighetskontoret, fritidskontoret, gatukontoret, miljö- och hälsovårdsbyrån, kommunkansliet, skoldirektionen, socialförvaltningen, stadsbiblioteket och Riksbyggen.

PLANREVIDERING.

Planen har varit utställd för granskning, varvid skrivelser och synpunkter har inkommit. Med anledning av detta har planen reviderats. En markbit av Jonstorp 10:11 öster om Jonstorp 10:8, brandstationen, har fått ändrad markanvändning, från bostäder till brandstation och tekniska anläggningar.

Lund 1989.03.29, reviderad 1989.05.16

Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Detaljplanen har:
godkänts av 8N 1989.05.29
antagits av KF 1989.08.31
vunnit laga kraft 1989.12.12



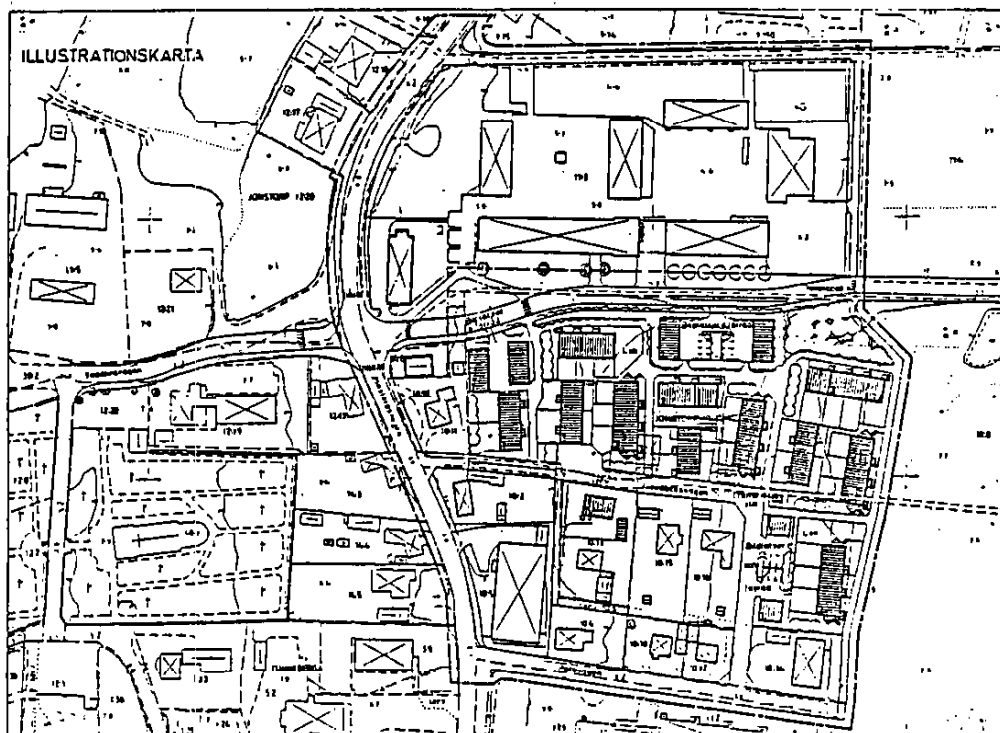
ANTAGANDEHANDLING

Genomförandebeskrivning tillhörande
Detaljplan för Jonstorp 10:17 mm
i Jonstorp, Höganäs kommun, Malmöhus län.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens syfte är att ändra gällande byggnadsplan så att en tätare bostadsbebyggelse i enlighet med områdesplanen kan uppföras samt att skydda värdefull kulturhistorisk bebyggelse och förbättra vägnätets utformning inom planområdet.

Genomförandets tyngdpunkt ligger i exploatering av området söder om Jonstorpsskolan (Jonstorp 10:17) samt flyttning av del av Revavägen.



Ansvarsfördelning

Vägförvaltningen svarar som väghållare för den allmänna vägen, Jonstorpssvägen.

Huvudmannaskapet för övriga allmänna platser inom planområdet åvilar Jonstorpss vägförening. Kommunen är huvudman för allmänna va-anläggningar.

Riksbyggens bostadsrättsförening Jonstorpshus nr 1 äger fastigheten Jonstorp 10:17 och avser exploatera den enl kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Mellan kommunen och bostadsrättsföreningen avses träffas ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av bostadsbebyggelsen inom Jonstorp 10:17 samt vissa allmänna anläggningar.

FASTIGHETSÄRÄTSLIGA FRÅGOR

Följande fastigheter berörs av fastighetsrättsliga åtgärder vid genomförandet av exploateringen inom Jonstorp 10:17.

Jonstorp 10:8, 10:11 och 10:17 (ny huvudgata), Jonstorp 10:12 och 10:14 (hörnavskärningar för ny lokalgata), samfällighet norr Jonstorp 10:3 (ny gc-väg och gata), Jonstorp 11:3 och 11:4 (reglering av skolfastigh), Jonstorp 10:6 (reglering av expl.fastigh) samt Jonstorp 10:17 (avstyckning för ny transformator).

Detaljplanen medger att Jonstorp 10:3 tillföres samfälld mark samt att Jonstorp 10:13 tillföres samfälld mark och del av Jonstorp 10:6. Från fastigheten Jonstorp 10:13 ges även möjlighet att avstycka en byggbar tomt.

Enl en översiktlig bedömning kan dessutom följande fastigheter, utmed huvudgatan Jonstorpsvägen, komma att utsättas för fastighetsregleringar. Jonstorp 10:3, 10:5 och 10:11 (huvudgata) samt Jonstorp 9:15 (gc- väg).

Exploateringsfastigheten Jonstorp 10:17 är ansluten till vägföreningen vars omfattning ändras genom planen. Detta kan medföra krav på en ny förrättning.

Inom markerade u-områden skall mark vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. För allmänna va-ledningar kommer detta att säkerställas genom ansökan om ledningsrätt.

Genom detaljplanen upphör behovet av befintliga vägservitut inom området.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bostadsbebyggelsen söder om Jonstorpsskolan och utbyggnad av vissa allmänna anläggningar (nr 1-5) finansieras till största delen inom ramen för exploateringsavtalet mellan kommunen och Jonstorpshus nr 1.

Utbyggnad av gc-väg öster om Jonstorpsskolan (nr 7) bekostas av kommunen.

Vägförvaltningen svarar i princip, som väghållare, för åtgärder på Jonstorpsvägen (nr 6). Om åtgärderna inte genomförts vid slutet av genomförandetiden, måste kommunen pröva kommunalt genomförande eller besluta om förlängning av genomförandetiden. Även Södåkravägen ingår i vägförvaltningens ansvarsområde, men ligger utanför planområdet. Ombyggnad av denna är därför oberoende av planens genomförandetid. Kommunens målsättning är emellertid att den skall kunna komma till stånd under motsvarande tidsperiod.

Kostnader för planarbete mm och för ny transformator finansieras genom taxor och anslutningsavgifter.

Kostnaden för erforderlig fastighetsreglering för exploatering av Jonstorp 10:17 regleras genom exploateringsavtal. Generellt gäller för övriga fastigheter att varje sakägare svarar för sina förrättningskostnader i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande repr från förvaltningarna har medverkat vid framtagandet av genomförandebeskrivningen:

Elverket:	Henry Olsson
Fastighetskontoret:	Ulf Andersson
Gatukontoret:	Gösta Svenningsson, Lars Kjällkvist
Kommunkansliet:	Erland Bondeson, Ulf Peterzon
Skolkontoret:	Göran Ljungberg
Socialkontoret:	Per-Erik Bornudd
Stadsbyggnadskontoret:	Stefan Romare

Detaljplanen har:

godkänts av byggnadsnämnden
antagits av kommunfullmäktige
vunnit laga kraft

1989-05-29
~~1989-08-31~~
1989-12-12